

Bestemmingsplan

Landgoed Welleveld

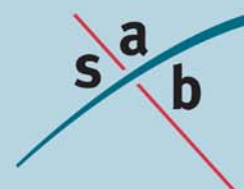
Toelichting

Gemeente Duiven

Datum: 4 juli 2011

Projectnummer: 90789

ID: NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD003-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid	15
3.1	Beleid	15
3.2	Milieuaspecten	22
3.3	Externe veiligheid	29
3.4	Waterparagraaf	32
3.5	Flora en fauna	36
3.6	Archeologie	41
3.7	Economische uitvoerbaarheid	44
4	Wijze van bestemmen	45
4.1	Algemeen	45
4.2	Dit bestemmingsplan	47
5	Procedure	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Rapporten groen en openbare ruimte
- Bijlage 2: Bodemrapport
- Bijlage 3a: Geluidsrapport
- Bijlage 3b: Aanvullende brief bij geluidsrapport
- Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 5: Onderzoek flora en fauna
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Besluit Hogere Grenswaarden
- Bijlage 8: Responsnota
- Bijlage 9: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 10: Raadsvoorstel en besluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van landgoed Welleveld mogelijk. Landgoed Welleveld is een landgoed met hierop een karakteristieke villa dat gelegen is langs het historische lint tussen de kernen Duiven en Loo. Het landgoed alsmede de bijbehorende villa waren voorheen in agrarische gebied gelegen. Anno 2010 is het echter omgeven door het stedelijk gebied van Duiven. De herontwikkeling zet in op de realisatie van diverse woningtypes, van vrijstaande woningen tot appartementen. Hierbij blijven waardevolle en karakteristieke elementen van het landgoed en huize Welleveld behouden.

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Welleveld” van toepassing, met de bestemming “eengezinshuis-villa” met bijbehorende erven en “voor- of zijtuin, open erf”. De toekomstige ontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Om het plan te kunnen realiseren, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Voor de bouw van de nieuwe woningen zijn tevens omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen vereist. Deze vergunningen kunnen pas worden verleend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is circa 1,5 hectare groot en gelegen ten zuidwesten van het centrum van Duiven. Van het noordoosten tot aan het zuidoosten is het plangebied aan woonwijk Welleveld gelegen, met voornamelijk twee-onder-één-kap en aangebouwde woningen. Deze wijk is in de jaren '80 van de vorige eeuw gerealiseerd. De Visserlaan is ten zuid(west)en van het plangebied gelegen, met daarachter de spoorlijn Arnhem - Zevenaar. Ten noordwesten is ten slotte de burgemeester van Dorth tot Medlerstraat gelegen. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging plangebied

bron: ANWB, 2004



Globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth, 2010

1.3 Vigerend bestemmingsplan

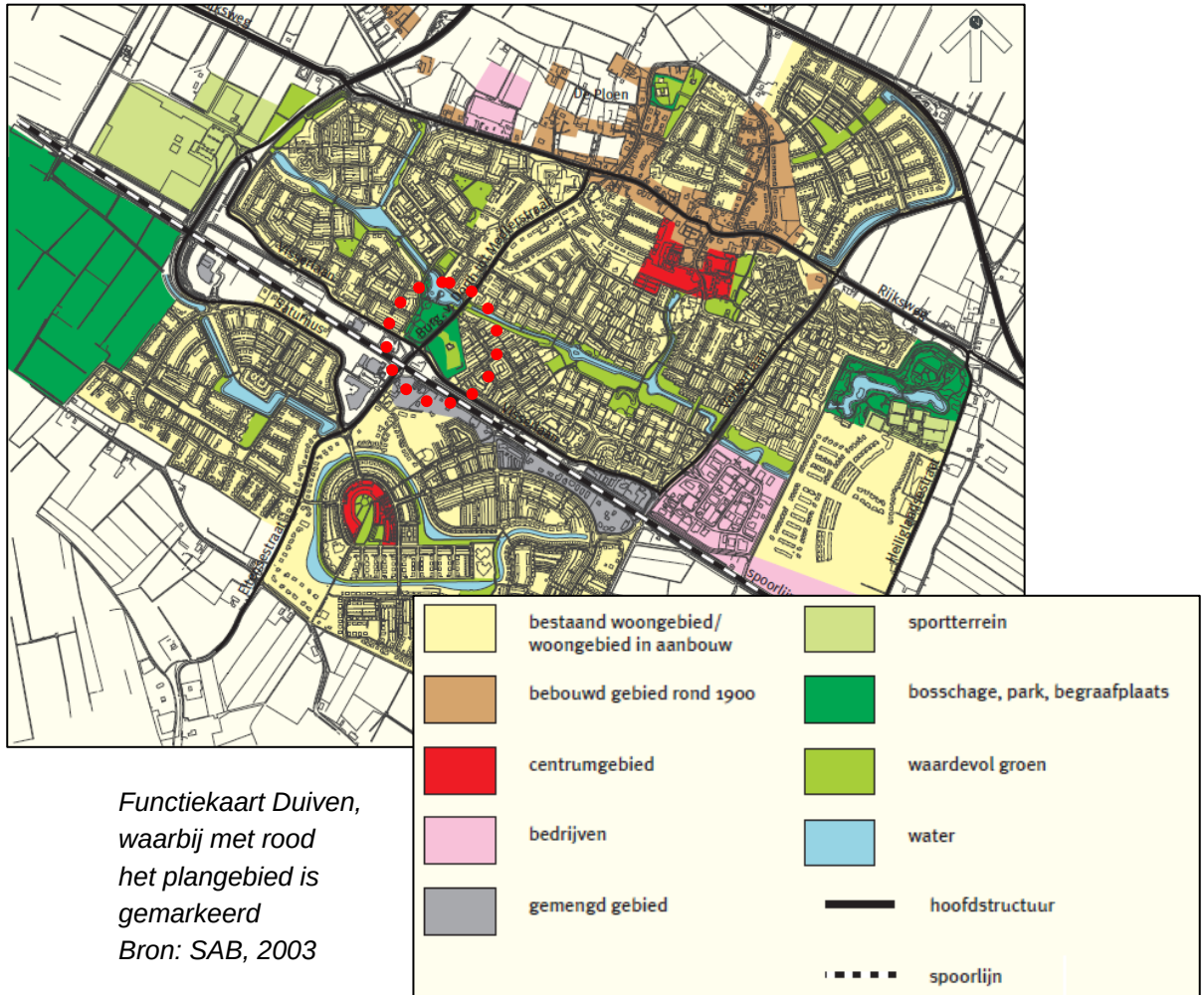
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Welleveld”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 1978 en goedgekeurd door G.S. d.d. 11 juli 1980.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie 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.

Het plangebied

Zoals op navolgende kaart is af te lezen, ligt het plangebied in een waardevol groengebied met bossage en een parkachtige uitstraling. Het gebied is omgeven door stedelijke functies, zoals woonwijken, de spoorlijn Arnhem - Zevenaar en het station en de gemengde spoorzone. Daarnaast is de nabij gelegen Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat, die verder zuidelijk overgaat in de Eltensestraat, een belangrijke verkeersader voor de kern Duiven.



*Functiekaart Duiven,
waarbij met rood
het plangebied is
gemarkeerd
Bron: SAB, 2003*

Huize Welleveld is op het gelijknamige landgoed gelegen. Dit is een uit 1898 daterende, door Baron Van Dorth tot Medler gebouwde, villa, die de status van gemeentelijk monument draagt. Het westelijke gedeelte van het plangebied, tussen de villa en de Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat, is in Engelse landschapsstijl aangelegd, met oprijlaan, rododendrongroepen en gazons, omringd door een oud, parkachtig bos. De oudste bomen op het landgoed hebben een ouderdom van circa 120 jaar.

Het terrein aan de andere zijde van de villa heeft een totaal ander uiterlijk en is in de afgelopen decennia heringericht als een formele tuin met waterpartij. Aan de oostzijde van het terrein bevinden zich een tennisbaan, een zwembad, een schuur en een volière. De bebouwing en het parkbos zijn bijzonder goed verzorgd en onderhouden.

De ruimtelijke context van het landgoed is in de loop van de jaren sterk veranderd. Was de villa aanvankelijk gelegen in de lintbebouwingsstructuur tussen Duiven en Loo, in een verder open agrarisch gebied, inmiddels is de locatie geheel ingesloten door (woon-)bebouwing. Hiermee ligt het landgoed momenteel geheel ingekapseld. Deze veranderende context vormt de aanleiding om aan het landgoed een nieuwe passende invulling te geven.



Foto Huize Welleveld

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten

Algemeen

Het onderhavige plan richt zich op de realisatie van woningbouw op het Landgoed Welleveld. Uitgangspunt is het behoud van het plangebied als unieke, op zichzelf staande locatie binnen de bebouwde kom van Duiven.

Concept

Welleveld is van oudsher een uniek, op zichzelf staand gebied. Een groene cel in het weefsel van Duiven. Vroeger was de cel een waardevolle bouwsteen voor de structuur van het dorp. Maar het weefsel rondom de cel is door de jaren heen sterk veranderd. Het open en groene gebied is veranderd in een verdicht en stedelijk weefsel. De oude cel verliest de relatie met de omgeving en haar functie als bouwsteen. De nieuwe situatie vraagt om vernieuwing van de cel. De cel moet zich ontwikkelen om haar functie als waardevolle bouwsteen terug te krijgen.

In de uitwerking van de opgave is gekozen het concept van de CEL toe te passen op de vormgeving van het landgoed.

Bij de ontwikkeling van de cel worden onderdelen aangevuld om de cel compleet te maken. Op deze wijze krijgt de cel haar functie als waardevolle bouwsteen weer terug. Elk onderdeel heeft zijn eigen, unieke functie. Samen vormen de on-

Intermezzo

Cellen zijn de bouwstenen van weefsels en organen. Op hun beurt zijn de cellen weer opgebouwd uit verschillende onderdelen. Elk onderdeel is nodig voor het goed functioneren van de cel.

derdelen een waardevolle structuur zonder dat het bijzondere karakter verloren gaat. De bescherming van de afzonderlijke onderdelen vertaald zich in ellipsvormige hagen of wanden die in het ontwerp zijn opgenomen. Binnen deze hagen en wanden vindt het wonen plaats. Om in te kunnen spelen op de verschillende wensen en eisen van de toekomstige bewoners zijn dan ook verschillende woonvormen opgenomen.

Naast het aanvullen van onderdelen is het leggen van relaties met het omliggende weefsel van belang om ervoor te zorgen dat het landgoed weer een bijdrage kan leveren aan haar omgeving.

Inspiratie

Een belangrijke inspiratiebron bij het vormgeven van het landgoed is het volkstuintencomplex ten noorden van Kopenhagen. Deze bijzondere volkstuinten zijn ontworpen door de beroemde Deense landschapsarchitect Sorensen. Dit plan, wat als het belangrijkste plan van Sorensen gezien wordt, bestaat uit een verzameling abstracte ronde vormen in een verder open ligging. De tuinen zijn omgeven door hagen die de overgang tussen privé en openbaar markeren. En het werkt! Doordat de eigenaren alle vrijheid binnen de haagstructuren krijgen, blijft de openbare ruimte tussen de tuinen vrij.

Dit bijzondere ontwerpprincipes voor de overgang tussen openbaar en privé is aangepakt om ook op Landgoed Welleveld tot een duurzame inrichting te komen.

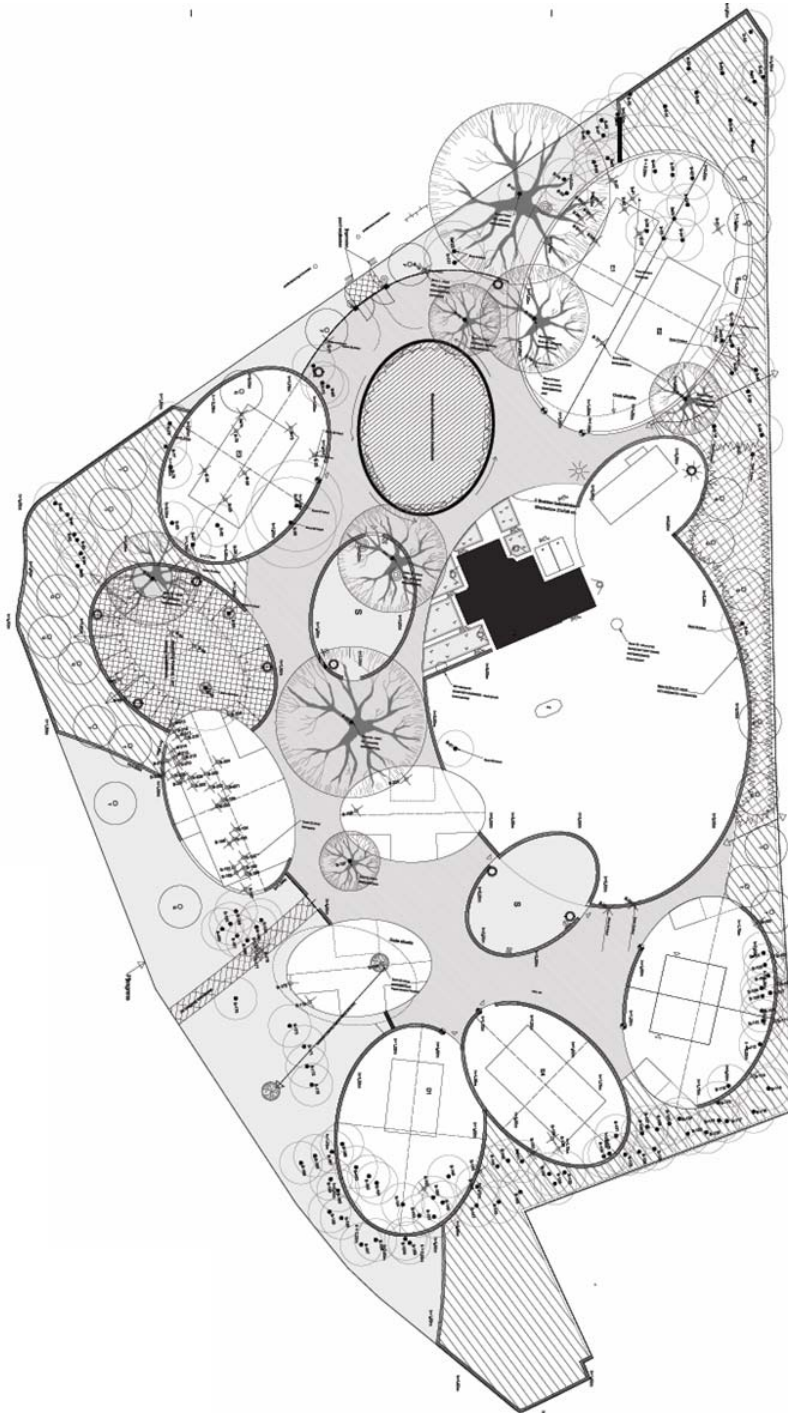


Foto volkstuintencomplex Kopenhagen

Uitwerking stedenbouwkundige ontwerp

De locatie wordt in samenhang met het omringende stedelijke weefsel ontwikkeld als een op zichzelf staande ruimtelijke eenheid met een sterke eigen identiteit. In de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp komt het thema 'cel' terug in de ronde en ovale vorm van de verschillende nieuwe percelen die op een 'speelse' wijze worden geplaatst binnen de bestaande context van het groene karakter van het landgoed. Op deze percelen worden verschillende gebouwen gerealiseerd die van elkaar afwijken wat betreft typologie, massa, hoogte en vormgeving, maar toch samen een geheel vormen.

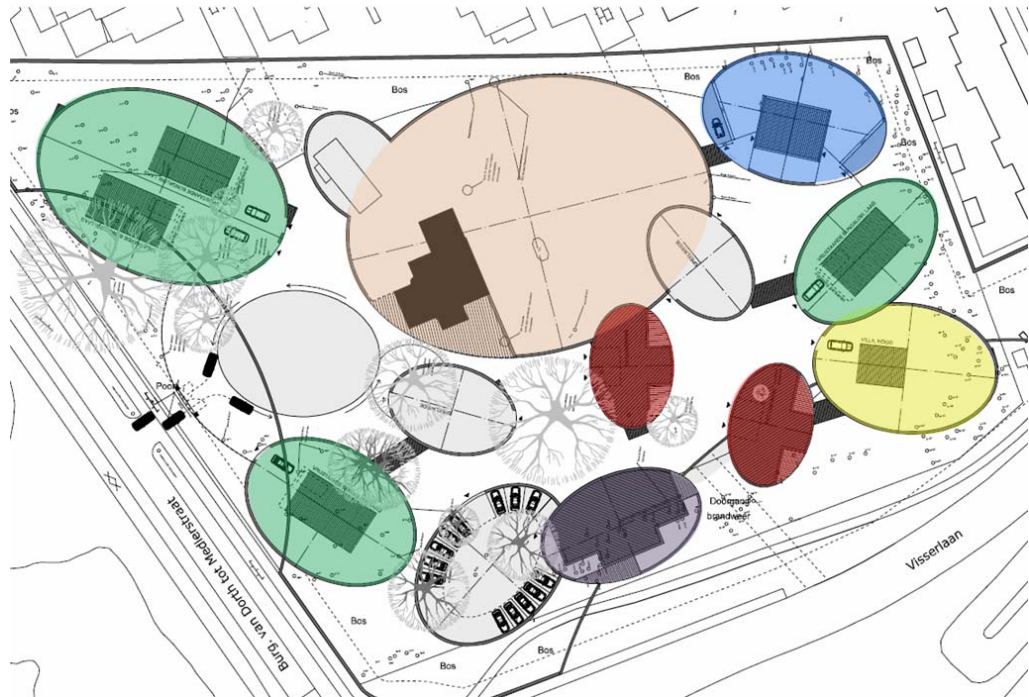
Alle nieuwe functies worden ontsloten middels een centraal informeel ingericht verblijfsgebied ('stabelizer'). Voor auto's is er één centrale entree op de Burg. Van Dorth tot Medlerstraat. De bestaande poort hier wordt gehandhaafd, maar wel verbreed. Voor het langzaam verkeer komt er ook een aansluiting op de Visserlaan.



Situatietekening van de beoogde nieuwe situatie

2.2.2 Programma

Het stedenbouwkundige plan betreft het volgende programma (de kleurcodes voor de kopjes verwijzen hierbij naar onderstaande kaart):



Bewerking van stedenbouwkundige inrichtingstekening met programma

Patiowoningen

Er worden in totaal 4 patiowoningen gerealiseerd. Het betreft eenlaags gebouwen zonder kap, die steeds 2 aan twee worden gerealiseerd.

Bungalows

Er worden 4 vrijstaande bungalows gerealiseerd. Het betreft gebouwen in slechts 1 bouwlaag met kap.

Appartementencomplex

Centraal in het plangebied wordt een appartementencomplex gerealiseerd met in totaal 10 appartementen. Het betreft een gebouw in vier lagen zonder kap. De functionele uitwerking van het gebouw is globaal als volgt:

- *Begane grond*: 2 appartementen alsmede centrale entree en hal, trappenhuis en lift en 10 bergingen;
- *Eerste en tweede verdieping*: 3 appartementen, trappenhuis en lift;
- *Derde verdieping*: 2 appartementen (penthouses) met trappenhuis en lift.

Het parkeren bij deze appartementen vindt plaats op het naastgelegen parkeerterrein, waarop ruimte is voor in ieder geval 13 parkeerplaatsen.

Vrijstaande villa

Er wordt 1 vrijstaande villa gerealiseerd. Het betreft een gebouw van 2 bouwlagen met kap.

Twee-onder-een-kapwoning

Er wordt één twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd, met in totaal dus 2 wooneenheden. Het betreft een gebouw van 2 bouwlagen met kap.

Bestaande villa Welleveld

De bestaande villa wordt behouden. Ook het vrijstaande bijgebouw bij de villa alsmede de bestaande volière in de achtertuin blijven behouden. De bedoeling is deze functie in te vullen met een woon-werkeenheden. Het betreft een (bedrijfs-)woning met een bedrijf aan huis. Gedacht wordt aan bedrijven in de dienstverlenende sector, bijvoorbeeld een adviesbureau, administratiekantoor, etc.

Totale programma

Het totale woningbouwprogramma betreft hiermee dus 21 wooneenheden in verschillende typologieën.

2.2.3 Architectuur, beeldkwaliteit en landschap

Architectonische vormgeving

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de vormgeving van de individuele gebouwen. Het betreft met nadruk een indicatieve impressie. De vormgeving wordt nog verder uitgewerkt.



Patiowoningen



Appartementencomplex



Twee-onder-een-kap woningen



Indicatieve gevelimpressie vrijstaande villa



Indicatieve gevelimpressie bungalow

Beeldkwaliteit

In het kader van de uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten zal er in een later stadium een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. In dit beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijke kaders vastgelegd en worden eisen gesteld wat betreft vormgeving, materialisering en detaillering van de bebouwing alsmede de openbare ruimte.

Landschappelijke inpassing en bomen

Algemeen

Algemeen uitgangspunt is zoveel mogelijk het groene karakter van het gebied te behouden. De groene randen richting de woningen in de aangrenzende woonbuurt aan de oostzijde (de Vinkstraat, Leeuwerikstraat en Nachtegaalstraat) worden zoveel mogelijk behouden, zodat hier ook in de toekomst sprake is van een goede afscherming. Ook binnen het plangebied wordt een groen karakter nagestreefd. Er wordt onder meer een centraal speelveldje gerealiseerd en er blijven zoveel mogelijk bomen behouden.

Monumentale bomen

Een belangrijk uitgangspunt van onderhavig plan is geweest het handhaven van zoveel mogelijk van de bestaande bomen. Het bestaande bomenbestand op het landgoed is zeer bepalend geweest bij het opstellen van het uiteindelijke plan voor het landgoed. De waardevolle en te behouden bomen vormen de basis onder het definitieve inrichtingsplan.

In het kader van de planvorming zijn alle bomen in het terrein geïnventariseerd¹. Hierna zijn in oktober 2009 de bomen op het plangebied opnieuw geïnventariseerd en gewaardeerd².

Op basis hiervan komt het bureau tot het advies om de waardevolle bomen te handhaven en in te passen in het nieuwbouwplan. Deze bomen hebben een voldoende conditie en levensverwachting en kunnen in de nieuwe situatie een beeldbepalend karakter krijgen.

Nr.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aan-tal	dbh	Hoogte	Kroon-diameter	Conditie	Levens-verwachting	Opmerkingen
3	Tilia x europea	Hollandse linde	1	72	18-25	12	matig	>10	enig dood hout
4	Quercus robur	Inlandse eik	1	81	18-25	18	matig	>10	
6	Ilex aquifolium	Hulst	1	25	6-9	6	goed	>15	begeleiding doorgaande spijl verwijderen
9	Tilia x europea	Hollandse linde	1	81	18-25	12	voldoende	>15	
20	Fagus sylvatica 'Pendula'	Treurbek	1	19	6-9	3	voldoende	>15	Boomband ingegroeid
21	Juglans regia	Gewone walnoot	1	41	9-12	10	voldoende	>15	
24	Fagus sylvatica 'Pendula'	Treurbek	1	81	15-18	25	voldoende	>15	scheur in gesteltak, zgn. Pechbalk / plakoksel /
25	Tilia x europea	Hollandse linde	1	71	18-25	18	voldoende	>15	waardevolle boom

Hiernaast dient tijdens de werkzaamheden de nodige bescherming te worden geboden aan de bestaande bomen. Geadviseerd wordt hiervoor een bomenwacht in te schakelen, die tijdens de bouwwerkzaamheden kan adviseren over het behoud van de bomen.

Ten slotte worden in het rapport enkele bomen genoemd die dienen te worden gekapt, bijvoorbeeld omdat deze in een te slechte toestand verkeren.

Omgang met monumentale bomen

¹ Notitie bomeninventarisatie, Foreest Groen Consult, 24 augustus 2004.

² Inventarisatie bomenbestand Landgoed Welleveld te Duiven, Arbori Arnhem
Boomverzorging & Advisering, rapportnummer 2009.033, oktober 2009.

Alle waardevolle monumentale bomen uit de hiervoor opgenomen tabel zullen bij onderhavig plan worden behouden. Hiernaast zullen ten behoeve van het plan enkele bomen worden gerooid. In het inrichtingsplan van de buitenruimte³ is opgenomen welke bomen zullen worden verwijderd. Ten slotte zullen enkele nieuwe bomen worden aangeplant. Hiervoor wordt tevens verwezen naar het inrichtingsplan.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Externe ontsluiting

Het plangebied zal verkeerskundig worden aangesloten op de Burg. Van Dorth tot Medlerstraat. Dit is een betrekkelijk drukke ontsluitingsweg binnen de kern van Duiven. Uitgaande van circa 6 verkeersbewegingen van gemotoriseerd vervoer per woning, zal de etmaalintensiteit door onderhavig plan op deze bestaande weg toenemen met circa 130 voertuigen. Verwacht wordt dat deze geringe toename goed is in te passen binnen het heersende verkeersbeeld.

Interne ontsluiting

De ontsluiting binnen het plangebied zelf heeft een informeel karakter en wordt aangelegd als woonerf. De auto is hier nadrukkelijk 'te gast'. Dit openbare gebied wordt met name ingericht als verblijfsgebied.

Calamiteitenontsluiting

In het geval van calamiteiten zal er bij onderhavig plan worden voorzien in een calamiteitenontsluiting die aansluit op de Visserlaan. Deze verbinding wordt alleen gebruikt bij calamiteiten en is normaliter afgesloten voor het gemotoriseerde verkeer.

Parkeren

Algemeen

Wat betreft het parkeren is het uitgangspunt dat binnen het plangebied zelf wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat er voor een omgeving een hogere parkeerdruk ontstaat.

Bij de bungalows, de twee-onder-een-kap woningen, de vrijstaande villa en de patio-woningen kan op eigen terrein worden geparkeerd. Bij het appartementencomplex wordt hiernaast voorzien in een parkeerterrein.

Parkeernormen

Onderhavig plan is getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het Duivens Verkeers- en vervoersplan (DVVP, 25 juni 2008, kenmerk DVN033/Eks/0492). De parkeernormen sluiten aan bij de CROW notitie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' uit 2004. Voor onderhavig plan zijn de volgende normen van belang:

³ Landgoed Welleveld, inrichting buitenruimte, Toelichting op het voorlopig ontwerp d.d. 21 september 2010, Odin Landschapsonwerpers.

Parkeernormen project Villa Welleveld o.b.v. DVVP				
Onderdeel	Categorie	Eenheid	Norm DVVP	Aantal p.plaatsen
1 vrijstaande villa	Woning dure klasse	Woning	1,6	1,6
4 bungalows	Woning middenklasse	Woning	1,4	5,6
8 appartementen	Woning middenklasse	Woning	1,4	11,2
2 appartementen (penthouses)	Woning dure klasse	Woning	1,6	3,2
2 tweekappers	Woning middenklasse	Woning	1,4	2,8
4 patiowoningen	Woning middenklasse	Woning	1,4	5,6
1 woon-werk eenheid, bestaande uit één woning en gebruik gehele begane grond voor kantoordeleinde (dit is ca. 250 m²)	Woning duur	Woning	1,6	1,6
	Kantoor zonder baliefunctie	100 m² bvo	1,6	4,0
Totaal				35,6

Toets aan parkeernormen

Bij de bungalows, tweekappers, vrijstaande villa en patiowoningen wordt steeds 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Dit zijn 11 parkeerplaatsen. Bij het appartementencomplex wordt hiernaast voorzien in een parkeerterrein met nog eens in ieder geval 13 parkeerplaatsen. Bij de te behouden villa wordt op het eigen perceel voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit zijn er, uitgaande van de parkeernormen, in ieder geval 6. Hiernaast is in het openbare gebied ruimte voor circa 10 opstelplaatsen voor auto's. Dit brengt het totaal op 40 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm (30 parkeerplaatsen).

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: 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.

Toets plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De planontwikkeling past gezien het karakter van het plan binnen het nationale beleid.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur binnen het bebouwd gebied in het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen (SAN).

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten bovendien aansluiten bij de ruimtelijke structuur en kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. Het bundelingsbeleid van de provincie betreft de bundeling van verstedelijking aan of nabij infrastructuur. Het beleid heeft onder andere het doel de economische en culturele functies van steden te behouden en te versterken en het draagvlak van stedelijke voorzieningen te handhaven.

De provincie past het bundelingsuitgangspunt selectief toe, en richt zich daarbij op drie sterke stedelijke netwerken, waarbij het nationaal stedelijk netwerk KAN (momen-

teel SAN) dient uit te groeien van schakel tussen twee Europese kerngebieden naar een internationaal stedelijk netwerk met een belangrijke transfer in alle richtingen.

Om te voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (waaronder woningbouw) hebben regio's indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor deze functies uitgewerkt in de vorm van zoekzones voor stedelijke functies. Deze zoekzones voorzien in de ruimte die is beoogd voor stedelijke functies tot en met 2015, buiten het bestaand bebouwd gebied.

Deze zoekzones zijn onder andere gesitueerd in stedelijke netwerken. In de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" zijn voor alle regio's de zoekzones uitgewerkt, met uitzondering van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De reden hiervoor is dat deze regio ten tijde van het opstellen van de streekplanuitwerking haar Regionaal structuurplan aan het herzien was. Dit plan voorziet reeds in de noodzakelijke ruimte voor stedelijke uitbreiding en voor landschappelijke versterking, zodat voor deze stadsregio geen streekplanuitwerking noodzakelijk is. In het regionaal plan van de Stadsregio zijn de zoekzones aangegeven in de vorm van een 'Contour woningbouw'.

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

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

Toets plan

Onderhavig plan betreft een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Op een locatie waar momenteel alleen een historische villa is gelegen, wordt een kleinschalig woningbouwplan gerealiseerd. Dit past binnen het provinciale beleid. Hiernaast kan worden gesteld dat met de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestaande vraag.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 36 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Binnen de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het plan, conform artikel 9.1.2. van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro), de status gekregen van provinciale structuurvisie, conform artikel 2.2 Wro.

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. Er worden hierbij vier speerpunten 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.

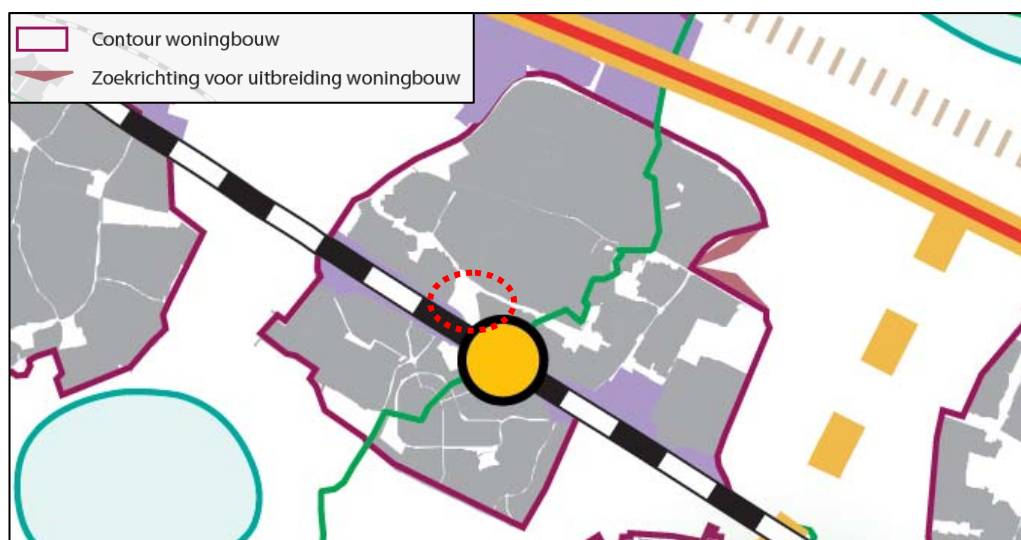
In het regionaal plan is vastgelegd dat woningbouw en bijbehorende stedelijke functies binnen de 'Contour woningbouw' dient plaats te vinden. Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal.

Gekeken naar de 'Contour woningbouw' van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, is het plangebied gelegen binnen deze contour. Binnen deze contour bepalen gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en aantallen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving.

De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de in de per gemeente vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen. Het concessiebeleid regelt hoeveel procent van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. De gemeenten Arnhem, Nijmegen en Doesburg dienen minimaal 35% in het goedkope koop- en huursegment te bouwen. Voor de overige gemeenten geldt een percentage van minimaal 50%. Buiten de contouren dient dit minimaal 90% te zijn.

Voor de sociale huur geldt daarbij een huurprijs tot aan de maximale huurtoeslagprijs. Voor betaalbare koopwoningen geldt een verkoopprijs van maximaal € 172.000,- vrij op naam.

De concessieovereenkomsten leggen vast wáár de gemeenten nieuwbouwprojecten uitvoeren. Hiervoor zijn bebouwingscontouren getrokken. Dat zijn grenzen die aangeven waar wel en waar niet gebouwd mag worden. Binnen deze contouren bepalen de gemeenten zélf hoeveel woningen worden gebouwd. De contouren liggen meestal om bestaande bebouwingsgrenzen.



Contour woningbouw in Duiven

bron: Regionaal Plan Stadsregio, 2006

Bij transformatie moet ook worden voorzien in voldoende voorzieningen, die goed bereikbaar zijn. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieu, toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

Toets plan

Onderhavig plan betreft een transformatie / herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de contour woningbouw. Om deze reden past onderhavig plan goed binnen het regionale beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Visie wonen en werken, gemeente Duiven (2003)

De gemeenteraad van Duiven heeft op 29 september 2003 de Visie Wonen en Werken vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de kaders voor het ruimtelijk beleid op het gebied van wonen en werken van de gemeente Duiven. Gelet op de specifieke vragen van zowel het KAN (nu SAN) als de provincie is het accent in de visie vooral op het wonen gelegd.

Het belangrijkste doel is duidelijk te krijgen waar inbreiding en uitbreiding (op korte en middellange termijn) mogelijk en wenselijk is. Bij dit alles staat behoud en waar mogelijk verbetering van de bestaande woonomgeving voorop.

Ten behoeve van efficiënt ruimtegebruik gaat inbreiding voor uitbreiding. De ontwikkeling en het behoud van compacte dorpskernen bespaart waar mogelijk het buitengebied.

Eventuele uitbreiding is alleen aan de orde op die plekken waar gelet op de versterking van de relatie tussen bebouwd gebied en buitengebied afronding met woningbouw gewenst is. Aan de hand van ruimtelijke karakteristieken en streefbeelden zijn ontwikkelingslocaties voorgesteld waar op een verantwoorde wijze nieuwbouw kan plaatsvinden. Het betreffen in het algemeen relatief kleinschalige locaties veelal gesitueerd in de nabije omgeving van het centrum. Vaak ligt er een koppeling met her-

structurering en/of functiewijziging, bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar woningbouw. In de recente nieuwbouwwijken zijn slechts enkele ontwikkelingslocaties mogelijk.

Twee inbreidingslocaties met een groter nieuwbouwpotentieel betreffen de reeds bekende ontwikkelingslocaties de Spoorzone en het Centrum waar globaal respectievelijk 350 en 300 woningen mogelijk zijn. In totaal is tot 2015 voorzien in een mogelijke nieuwbouwcapaciteit van circa 2.400 woningen. Genoemde aantallen zijn echter nog in hoge mate indicatief van aard en liggen dus niet hard vast.

Naast de inbreidingslocaties beschikt de gemeente Duiven, met de locatie De Ploen, over een relatief grote uitbreidingslocatie, die al regionaal en provinciaal planologisch erkend is. Het bestemmingsplan 'De Ploen-Zuid', met een capaciteit voor 300 woningen is reeds in uitvoering. Indien de geluidsproblematiek van de A12 adequaat wordt opgelost, komt ook de ontwikkeling van de Ploen-Noord met een capaciteit van 500 woningen in beeld.

Landgoed Welleveld wordt in de visie genoemd als één van de locaties waar kleinschalige woningbouw wenselijk is. De visie dicht de bosachtige uitstraling van de randen van het plangebied waardevolle kwaliteiten toe. Het binnenterrein is relatief open van aard en momenteel niet toegankelijk voor publiek. In de visie wordt gesproken over het toevoegen van woningbouw op beperkte schaal, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen. Hierbij dient het landgoed openbaar te worden gemaakt, zodat dit een meerwaarde voor de gemeente zal worden, met het behoud van het karakter en de huidige kwaliteiten van het landgoed. Op deze manier zal er een extra kwalitatieve toevoeging aan de Duivense woningmarkt worden toegevoegd, namelijk wonen in het groen. Momenteel wordt hier niet in voorzien.

Toets plan

Onderhavig plan (een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied) past binnen het uitgangspunt dat in het kader van zuinig ruimtegebruik inbreiding voor uitbreiding gaat. Landgoed Welleveld is specifiek aangewezen als inbreidingslocatie. In het beleid worden voorwaarden bij ontwikkeling genoemd. Hiermee is bij onderhavig plan rekening gehouden.

Welstandsnota Duiven (2003)

In maart 2007 is een nieuwe welstandsnota voor de gemeente Duiven vastgesteld. De Woningwet regelt dat een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde is voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Doel hiervan is om de welstandsadvisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken. In onderhavig bestemmingsplan moet aandacht worden geschonken aan de samenhang met de welstandsaspecten, zoals die in de welstandsnota worden opgenomen. In Duiven worden verschillende welstandsniveaus gehanteerd. Het welstandsniveau sluit aan op het te hanteren ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Duiven heeft verschillende welstandsniveaus, het Landgoed Welleveld heeft een bijzonder welstandsniveau, zoals navolgende kaart laat zien.



Welstandskartaal gemeente Duiven

bron: gemeente Duiven, 2007

Navolgende tabel geeft beknopt weer welke beoordelingsaspecten aan de orde zijn bij het welstandsniveau 'bijzonder'.

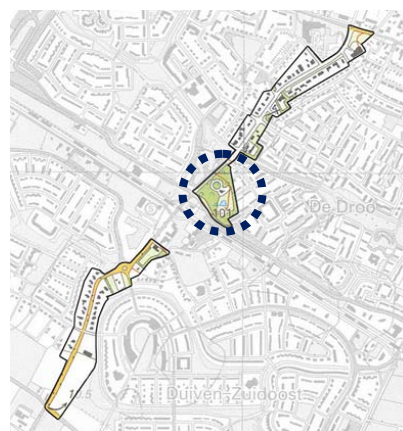
TABEL WEL STANDSNIVEAUS		
welstandsniveaus	beoordelingsaspecten	
bijzonder - gebieden met een grote architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische waarde - gebieden die het aanzicht van de gemeente als geheel bepalen door ligging aan hoofdroutes	- relatie met omgeving (ligging) - bouwmassa - materialen en kleuren - detaillering - aanvullende criteria t.a.v. kleine bouwplannen	- plaatsing op kavel - oriëntatie en ontsluiting - positionering van aan- en opbouwen - hoofdmassa - compositie van de bouwmassa's - materiaal- en kleurgebruik van de hoofdvlakken - kozijn- en raamindeling - karakteristieke bouwelementen - positie, materiaal- en kleurgebruik van bijgebouwen - beperking oppervlak dakkapellen - materiaal- en kleurgebruik van erfafscheidingen - materiaal- en kleurgebruik bij gevelwijzigingen - reclame

Tabel welstandsniveaus gemeente Duiven

bron: gemeente Duiven, 2007

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Burgemeester van Dort tot Medlerstraat. Hiermee maakt het deel uit van het bebouwingslint langs de eeuwenoude weg tussen Duiven en Loo. De oude route tussen Duiven en Loo is nu een belangrijke ontsluitingsweg voor de aanliggende woonwijken en takt in het noorden aan op de A12 en sluit in het zuiden aan op de Loostraat. Het gehele bebouwingslint is aangemerkt als zijnde 'bijzonder welstandsniveau'.

De oudste bebouwing aan deze verbindingsweg bestaat uit enkele landhuizen, herenhuizen, boerderijen en villa's in een open verkaveling. De woningen zijn georiënteerd op de weg. De bebou-



Het waardevolle bebouwingslint
Bron: gemeente Duiven, 2007

wing ligt, vooral aan de Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat, vrij ver van de weg. Ook landgoed Welleveld maakt deel uit van het lint. Verreweg de meeste lintbebouwing is na de oorlog, met de realisering van de grote uitbreidingswijken, gebouwd tussen de spaarzame oorspronkelijke bebouwing.

Het karakter van het lint wordt voor een groot deel bepaald door de begeleidende bomenrijen, soms aan één zijde van de weg, soms aan beide zijden. De bomen en de grote voortuinen zorgen voor een groen beeld.

Het welstandsbeleid is gericht op behoud van het karakter van het lint. Het lint van de Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat en de Eltensestraat is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied omdat het lint één van de belangrijkste verkeersstructuren is in de kern Duiven, met name ook voor het langzaam verkeer. Het lint is daarmee van grote betekenis voor het totaalbeeld van Duiven. Bovendien heeft het lint een cultuurhistorische betekenis.

Bij de gebiedsgerichte beoordeling blijven de uitgangspunten van het welstandsbeleid, zoals vermeld in de tabel met de diverse weerstandsniveaus, onverminderd van kracht.

Toets plan

Onderhavig plan betreft een geheel nieuwe ontwikkeling. Het behoud van de bijzondere karakteristiek van de locatie is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de planvorming. Voor onderhavig plan zal een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld waarin de ruimtelijke, architectonische en stedenbouwkundige eisen ten aanzien van de bebouwing en inrichting wordt vastgelegd. Hierbij geeft de welstandsnota belangrijke input. Dit beeldkwaliteitplan zelf zal uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Structuurvisie Duiven 2010-2020 (2009)

De structuurvisie van de gemeente Duiven, vastgesteld op 14 december 2009, is een kaderstellende nota voor de uitvoering van een groot deel van de plannen en activiteiten binnen de sector grondgebied. De structuurvisie wordt vertaald in de visie, doelen en uitgangspunten voor sectorplannen, afdelingsplannen, clusterplannen en ontwikkelingsplannen en plannen voor herstructurering, revitalisering en beheer.

De input van de structuurvisie Duiven bestaat uit:

- college programma 2006-2010;
- toekomstvisie Duiven 2015-2020;
- programmabegroting 2010-2013;
- beleid andere overheden;
- gemeentelijk beleid op thema's;
- maatschappelijke ontwikkelingen.

Gekeken naar het aspect volkshuisvesting, liggen er tot aan 2020 zowel kwantitatieve als kwalitatieve ambities, gekeken naar woningtypes en doelgroepen.

Het is inmiddels duidelijk dat het aantal inwoners in Duiven niet meer toeneemt. Als gevolg van de vergrijzing en de gezinsverdunding neemt de vraag naar woningen echter wel toe, zodat er steeds behoefte blijft aan nieuwe woningen.

De gemeente heeft daarom de ambitie om het inwoneraantal te stabiliseren. Het daarop afgestemde woningbouwprogramma blijft daardoor in de periode 2010-2020 beperkt tot circa 800 tot 1.200 woningen.

Voor zo'n 600 woningen bieden de bestaande, in ontwikkeling zijnde locaties zoals het 'Vitaal Centrum', 'De Ploen Zuid' 2e en 3e fase en 'Westreenen te Loo' al ruimte. Voor ongeveer 200 tot 600 woningen zal in de gehele gemeente naar aanvullende locaties gezocht moeten worden. In de structuurvisie wordt ook het project Landgoed Welleveld als lopend project gezien, behorende bij de reeds geprogrammeerde woningen.

Toets plan

In de structuurvisie wordt de locatie Villa Welleveld als lopende ontwikkeling gezien. De nieuwe woningen maken reeds deel uit van de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

3.1.5 Conclusie

Wat betreft het provinciale en regionale beleid kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan hierbinnen goed past. Het betreft een inbreiding en herstructurering binnen de bestaande bebouwde kom en binnen de contour woningbouw.

Wat betreft het gemeentelijke beleid kan worden gesteld dat de locatie Villa Welleveld al bekend is als inbreidingslocatie en woningbouwlocatie. De ontwikkeling is al in de woningbouwprogrammering opgenomen.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Witteveen+Bos heeft in 2006 een verkennend (water)bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van de beschikbaar gestelde gegevens en een locatie-inspectie, wordt de locatie als 'onverdacht' aangemerkt.

Tijdens het terreinbezoek op 5 januari 2006 zijn in het plangebied en de directe omgeving geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging. Ook zijn er geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Bij de zuigerboringen in de waterbodem van de vijver is geen slib aangetroffen.

De bodem van de onderzoekslocatie bestaat vanaf het grotendeels onverharde maaiveld tot circa 1,5 – 2 meter beneden maaiveld (m-mv) uit matig tot zwak zandige klei. Onder deze kleilaag is tot ongeveer 2,4 m-mv, plaatselijk tot de maximale boordiepte van 3,2 m-mv, matig grof, zwak siltig zand aangetroffen. Onder deze zandlaag is plaatselijk een zwak zandige kleilaag aanwezig.

⁴ Witteveen+Bos (30 januari 2006) Rapportage verkennend (water)bodemonderzoek Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat 43 te Duiven.

In twee boringen zijn matige sporen van puin aangetroffen en in een drietal boringen is boven of rond de actuele grondwaterspiegel zwakke tot sterke roestvorming aangetroffen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Gekeken naar de ondergrond, zijn in de puinhoudende mengmonsters licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetroffen en is een verhoogd gehalte EOX gemeten. Ook in zeven andere mengmonsters, onder het zuidelijk deel van het gazon, is een verhoogd gehalte EOX gemeten.

De gemeten licht verhoogde metalen en PAK hangen naar verwachting samen met het aangetroffen puin in de grond. De EOX verontreiniging heeft waarschijnlijk betrekking op het (voormalig) gebruik van (chloorhoudende) bestrijdingsmiddelen.

Gelet op de ondergrond, is in een mengmonster die zintuiglijk geen bijmenging bevatte, een sterk verhoogd PAK gehalte aangetroffen en een licht verhoogd gehalte minerale oliën. Ook is er in het zuidelijke deel van de locatie, onder het gazon, een verhoogd EOX gehalte gemeten.

Het verhoogde PAK gehalte betreft waarschijnlijk een metallische verontreiniging. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie bevat waarschijnlijk een minerale olie van recent biogene oorsprong (humuszuren). Het verhoogde EOX gehalte hangt mogelijk samen met het (voormalig) gebruik van (chloorhoudende) bestrijdingsmiddelen.

Gekeken naar het grondwater zijn, zowel zintuiglijk als chemisch, geen afwijkingen geconstateerd. Ook de waterbodem van de vijver is niet verontreinigd.

De gemeten gehalten liggen beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Daarom wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Bij bouwwerkzaamheden vrijkomende grond kan zonder restricties binnen de locatie worden toegepast. Bij toepassing van vrijkomende grond buiten de locatie dient vooraf middels een depotbe-monitoring conform het Bouwstoffenbesluit de bestemming te worden bepaald.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.2 Geluid

Algemeen

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 dBA. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. Van industrielawaai is in onderhavig plangebied geen sprake. Daarom is dit aspect niet onderzocht.

Onderzoek

Physicon ingenieursburo heeft in november 2009 een onderzoek⁵ uitgevoerd om de geluidgevelbelastingen ten gevolge van het weg- en railverkeer ter plaatse van de te realiseren woningen en appartementen op Landgoed Welleveld in Duiven te onderzoeken.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Visserlaan en de Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat de voorkeurswaarde van 48 dB, inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wgh, op enkele locaties overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt op geen enkel punt overschreden.

Voor het bouwplan dient daarom ten aanzien van het wegverkeer een ontheffing aangevraagd te worden en een hogere grenswaarde vastgesteld te worden. De maximaal vast te stellen grenswaarde ten opzichte van wegverkeer bedraagt 55 dB.

Gekeken naar het aspect railverkeer, blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde van 55 dB(L_{den}) op diverse locaties overschrijdt. De berekende geluidsbelasting is maximaal 64 dB, waarbij de maximale ontheffingswaarde dus niet wordt overschreden.

Uit de berekeningsaspecten blijkt dus dat voor de woningen/appartementen in het plangebied een hogere grenswaarden aangevraagd dient te worden. Met de huidige stedenbouwkundige opzet van het bouwplan en de bouwkundige opzet van de woningen/appartementen wordt niet overal voldaan aan de te verwachten aanvullende eisen c.q. randvoorwaarden zoals de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel of andere noodzakelijke aanvullende voorzieningen, zoals genoemd in hoofdstuk 4.3 van de rapportage. Vooroverleg met de gemeente Duiven is nagenoeg in alle gevallen noodzakelijk.

Indien ontheffing verkregen wordt dienen, conform het Bouwbesluit afdeling 3.1, de geluidbelaste gevels/daken van de woningen en appartementen van geluidwerende voorzieningen voorzien te worden. Hierbij dient uit te worden gegaan van maatgevende geluidsbelasting.

De geluidweringberekeningen dienen na het verkrijgen van ontheffing in een later stadium ten behoeve van de bouwaanvraag in het kader van het Bouwbesluit uitgevoerd te worden.

Door de gemeente Duiven dien in het kader van de Wet geluidhinder een ontheffingsprocedure voor hogere grenswaarden te worden gevolgd.

Aanvullende brief

Er is een aanvullend briefadvies opgesteld inzake akoestiek⁶. Aanleiding voor dit briefrapport is dat er sinds het akoestische rapport kleine wijzigingen hebben plaats-

⁵ Physicon ingenieursburo voor bouwfysika en bouwkontrolle (30 november 2009) Nieuwbouw woningen en appartementen op landgoed Welleveld te Duiven: Wet geluidhinder.

⁶ Wijziging ligging nieuwbouw woningen op landgoed Welleveld te Duiven, Tritium Advies BV., 14 februari 2011, kenmerk 1102/043/PR

gevonden in het ontwerp. Naar aanleiding van deze wijzigingen is ter controle de invloed hiervan beoordeeld.

Uit de actualisatie op basis van het gewijzigde ontwerp kan worden geconcludeerd dat het gewijzigde ontwerp geen negatieve invloed heeft op de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de verschoven woningen. De akoestische situatie wordt zelfs iets gunstiger. Uitgaande van een worst-case scenario wordt geadviseerd ontheffing voor hogere grenswaarde te verlenen op basis van het eerder genoemde akoestische rapport.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief. De benodigde procedure voor hogere grenswaarden is parallel aan het bestemmingsplan gevoerd en afgerond. De hogere waarde voor de ten hoogte toelaatbare geluidbelasting, hoger dan de voorkeursgrenswaarden, is verleend door het College van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 4.10 Besluit geluidhinder (besluitnummer 11BW0327). Het besluit is opgenomen in de bijlagen.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 worden. 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. Projecten die in betekenende 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. Projecten die 'niet in betekenende 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 project 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan

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

Onderzoek

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van 22 nieuwe woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht.

Uit de "Rapportage Luchtkwaliteit 2005" van de gemeente Duiven is af te leiden dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro) vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁷ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel 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 buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.



Uitsnede uit plankaart BP Duiven Noord: alleen woningen in de nabijheid

⁷ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.



Uitsnede uit plankaart BP Duiven Zuid: diverse functies in de nabijheid



Uitsnede uit plankaart BP Sporthal Duiven, aanwezige functie: sportcomplex

Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een woongebied. Wel zijn er diverse andere functies aanwezig in de omgeving, met name aan de zuidzijde van het spoor. Dit blijkt uit de hierboven opgenomen uitsnedes van de omliggende vigerende bestemmingsplannen.

Hieronder zijn deze functies geïnterpreteerd, met verwijzing naar de nummering op de hiervoor opgenomen kaarten:

- Eltensestraat 3/5/7: Deze functie (5) is een zorgcomplex, diverse medisch gerelateerde diensten: categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (SBI code 8621-2-3), categorie 1, zone 10 m, bepalend aspecten geluid. Onderhavig plange-

bied is op een afstand van circa 100 meter gelegen en dus ruim buiten de indicatieve hinderzone.

- Eltensestraat 17: Dit (4) is een Centrum voor Jeugd en Gezin: geen geschikte categorie in bedrijvenlijst. Gezien de zeer ruime afstand van circa 200 meter kan worden gesteld dat er geen sprake zal zijn van belemmeringen.
- Parallelweg 23: Restaurant De Snippenhof (1): categorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' (SBI2008-code 561), categorie 1, zone 10 m, bepalende aspecten: geluid en geur. Onderhavig plangebied is op een afstand van circa 75 meter gelegen en dus ruim buiten de indicatieve hinderzone.
- Eltensestraat 8: Candea College: Dit (3) is een school. Dit valt onder categorie 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' (SBI2008-code 852,8531), categorie 2, zone 30 m, bepalend aspect: geluid. Onderhavig plangebied is op een afstand van circa 200 meter gelegen en dus ruim buiten de indicatieve hinderzone.
- Eltensestraat 2/4/6: Dit (6) zijn sportzalen: categorie 'sporthallen' (SBI2008-code 931), categorie 3.1, zone 50 m, bepalend aspect: geluid. Onderhavig plangebied is op een afstand van circa 100 meter gelegen en dus ruim buiten de indicatieve hinderzone.
- Reinwaterkelder: Dit (2) is een reservoir dat wordt gebruikt om tijdens piekbelasting de toevoer van drinkwater te garanderen. Er is geen sprake van milieuhinder op de omgeving.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzoneering' geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Externe veiligheid

Inleiding

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

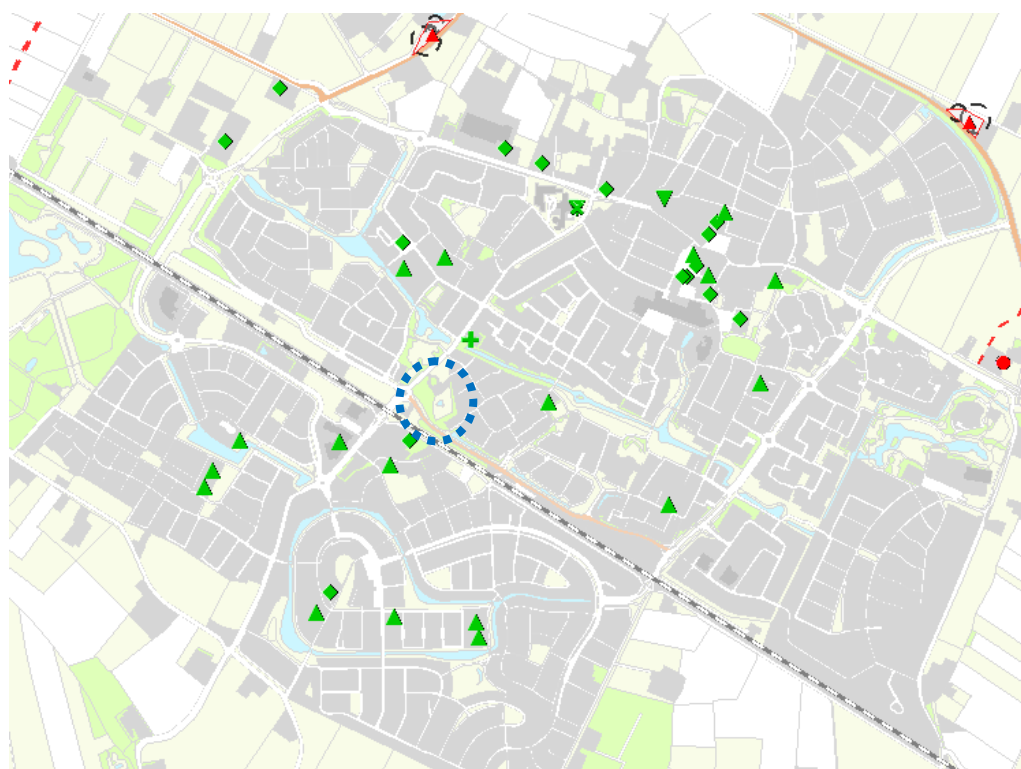
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een 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.

3.3.1 Externe veiligheid plangebied

Stationaire bronnen in het plangebied

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich binnen een straal van 1.000 meter geen stationaire bronnen zoals bedoeld in het Bevi nabij het plangebied. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Provinciale risicokaart

bron: Risicokaart.nl, 2009)

Wegverkeer

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' (BVGS), zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïnterpreteerd. Het BVGS is nog geen vastgesteld beleid. Desondanks is al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het BVGS bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit

heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied.

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat, ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen', is rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunt geïnterpreteerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert verder over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Op basis van de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

In de nabijheid van het plangebied is de spoorlijn Arnhem – Zevenaar aanwezig. Hierover vindt gevaarlijk vervoer plaats. Om in beeld te brengen wat de mogelijke belemmeringen zijn is wat dit betreft een onderzoek gedaan naar het groepsrisico⁸. In dit rapport zijn de externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn beoordeeld.

Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

- Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is berekend voor de spoorlijn Arnhem-Zevenaar. De berekeningen voor het gerealiseerde transport 2009 leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Hiermee wordt voldaan aan de huidige normen van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen beperking voor de toekomstige ontwikkelingen.
- Groepsrisico
Ter hoogte van het plangebied wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden. In de huidige bebouwingssituatie is door het gerealiseerde vervoer in 2009 het groepsrisico 0.603 keer de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van landgoed Welleveld is er een nauwelijks waarneembare toename van het groepsrisico.

3.3.2 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

⁸ Externe veiligheid ontwikkeling landgoed Welleveld te Duiven, AVIV, Project 101861, datum 21 oktober 2010.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Relevant beleid

Nationaal beleid

De Waterwet, die eind 2009 van kracht is geworden, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het waterbeheer in de afgelopen tien jaar een belangrijke impuls gegeven. Met het eerste Nationaal Waterplan (2009), opgesteld op basis van de Waterwet, is een nieuwe fase van start gegaan. Om volgende generaties ook van Nederland als veilig en welvarend waterland te laten genieten, moeten er nu antwoorden komen op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en geïnvesteerd worden in duurzaam waterbeheer.

Het NWP bevat het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, de stroomgebiedbeheerplannen en geeft aan op welke punten het nationaal waterbeleid de komende jaren verder versterkt zal worden. Een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie is opgenomen.

Het NWP staat voor een strategie die bestaat uit “meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten”, een adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

De thema's die centraal staan in het Nationaal Waterplan zijn:

- Waterveiligheid, met de meerlaagsveiligheid als centrale benadering;
- Watertekort en zoetwatervoorziening, met een robuust watersysteem in 2015 als uitgangspunt;
- Wateroverlast, met als basis de afspraken uit NBW-actueel;
- Waterkwaliteit, op basis van de Kader Richtlijn Water;
- Gebruik van water.

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven een watertoetsproces voor bij het maken van bestemmingsplannen, projectbesluiten en een buitentoeepassingsverklaring van een beheersverordening. Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan.

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen het plangebied. Bij andere instrumenten en structuurvisies van rijk, provincies en gemeenten is het watertoetsproces onderdeel van de bestuurlijke afspraken van het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 en 2008.

Provincie Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in grote lijnen een voortzetting van de ingeslagen weg van het derde Waterhuishoudingsplan. De hoofdlijnen van het beleid waren al vastgelegd voor de periode tot en met 2015. De doelstelling blijft dat in 2030 het

waterbeheer volledig op orde moet zijn ten behoeve van maatschappelijke functies. Het Waterplan vult nu de periode 2010-2015 concreet in. De eisen die in de Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen, hebben zich vertaald in concrete doelen voor oppervlaktewaterlichamen en een concreet maatregelenpakket voor het grondwater.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- De maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologische niveau (HEN wateren) zijn uitgevoerd;
- De natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- Wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- In het stedelijke gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- Zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- Toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een Waterbeheerplan 2010-2015 dat op grond van de Waterwet nu zes jaar geldig is. Het waterbeheerplan kent de volgende hoofdthema's:

- Waarborgen van veiligheid, met aandacht voor veilige waterkeringen en calamiteitenzorg;
- Het watersysteembeheer, met onderwerpen als waterkwaliteit-, waterkwantiteit- en grondwaterbeheer, inrichting / beheer / onderhoud, stedelijk water en gebruiksfuncties;
- Ontwikkelen van de afvalwaterketen, waar inzameling en afvalwaterbehandeling centraal staat.

Daarnaast zijn maatregelen opgenomen voor het uitwerken van de Kaderrichtlijn Water en Waterbeheer 21e eeuw.

Het waterschap blijft daarmee volop werken aan behoud, verbetering en ontwikkeling van het water in het beheergebied. Dit gebeurt met een brede blik op wat er in de samenleving gebeurt.

3.4.2 Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van Duiven. De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt circa 10 m + N.A.P. De bodem bestaat op basis van de Bodemkaart van Nederland uit poldervaaggronden die voornamelijk bestaan uit zavel en lichte klei (profielverloop 3 en 4). Uit de Grondwaterkaart van Nederland blijkt dat de dikte van de deklaag varieert van 2 tot 8 m. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket, bestaande uit grindhoudende zanden.

Ter plaatse van de planlocatie is op basis van de Bodemkaart van Nederland sprake van GT VI (gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 0,4 en 0,8 m –mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 1,2 m –mv). Bij het verkennend bodemonderzoek begin 2006 is een grondwaterstand gemeten tussen de 0,9 en 1,7 m –mv.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek bestaat de bodem ter plaatse tot een diepte van 1 á 2 m –mv uit klei (die op basis van de lutumfracties als zwak tot matig siltig kan worden gekarakteriseerd. Daaronder komt matig grof zand voor (tot de verkende diepte van circa 3 m – mv).

De grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is noord/noordwestelijk gericht.

In het plangebied is een vijver gesitueerd (zuidwestelijk gedeelte) en tevens een sloot met een lengte van circa 40 m (zuidoostelijk gedeelte). De sloot en de vijver staan niet in verbinding met ander oppervlaktewater. Beide wateren zullen worden gedempt bij de ontwikkeling van de planlocatie.

Op een afstand van circa 50 m van de planlocatie ligt een waterloop (noordoostzijde). Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

3.4.3 Watertoets

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met, een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Als op één of meer vragen per waterthema ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee

	3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Ja
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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 Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

* als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het thema relevant en zal de toelichting bij het kopje 3 ingevuld en toegevoegd moeten worden in het bestemmingsplan.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater kan worden afgevoerd naar een van de DWA riolen die aanwezig zijn in de Vinkstraat, Leeuwrikstraat of Nachtegaalstraat. In deze straten is een gescheiden stelsel aanwezig. Regenwater kan worden afgevoerd op HWA riolen die in de bovengenoemde straten aanwezig zijn danwel naar HWA riolen ter plaatse van de Visserlaan of de Burg. Dorth tot Medlerstraat. In overleg met de gemeente dienen de aansluitpunten op de riole-ringstelsels te worden gekozen, dit mede in verband met de capaciteit van de riolen. Door niet uitlogende bouwmaterialen te gebruiken wordt de kwaliteit van het te lozen hemelwater gewaarborgd.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied zal het verhard oppervlak aanzienlijk toenemen (met enkele duizenden m²). Door de matige tot slechte doorlatendheid van de bodem, zoals blijkt uit het verrichte bodemonderzoek, is het niet mogelijk om het hemelwater te infiltreren. Aangenomen is dat overtollig hemelwater kan worden afgevoerd via de omliggende RWA riolen. Berging vindt dan ten dele plaats in het riool.

Grondwateroverlast

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Er is voor zover bekend in de huidige situatie geen sprake van grondwateroverlast. Deze is in de toekomstige situatie ook niet te verwachten.

De aanwezige vijver en sloot worden gedempt. Daardoor zal er echter geen wateroverlast ontstaan, waardoor er geen maatregelen behoeven te worden genomen.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat met uitzondering van het niet kunnen infiltreren van hemelwater er verder geen beperkingen zijn ten aanzien van de waterthema's betrekking hebbend op de plannen.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van de Natuurbeschermingswet 198 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

3.5.2 Onderzoek flora en fauna

Taken Landschapsplanning bv heeft in oktober 2006 een onderzoek naar de flora en fauna⁹ in het plangebied uitgevoerd. Er zijn drie veldbezoeken afgelegd, waarbij de natuurwaarden zo breed mogelijk zijn geïnvventariseerd. De inventarisatie is aangevuld met inventarisatiegegevens van de gemeente Duiven. Eén van de bezoeken betrof een langdurig veldonderzoek, specifiek gericht op vleermuizen. Met behulp van een batdetector zijn gedurende de vroege avond tot de volgende ochtend alle vleermuisbewegingen vastgelegd en zijn gebouwen en boomholtes geïnspecteerd op vleermuizen.

Conclusies uit onderzoek

⁹ Taken Landschapsplanning bv (17 oktober 2006) Onderzoek flora en fauna Welleveld.

De drie veldbezoeken hebben tot de algemene constatering geleid dat het terrein een beperkte soortenrijkdom heeft. Het terrein wordt hoofdzakelijk als foerageergebied gebruikt voor vleermuizen en broedvogels, maar is slechts voor enkele soorten van belang als voortplantingsgebied. Het plangebied wordt gekenmerkt door een algemeen voorkomende flora en fauna. Onder de vaatplanten zijn geen beschermde soorten of Rode Lijst soorten aangetroffen. Van het plangebied kan op grond van het voorliggende onderzoek geconcludeerd worden dat het tot het leefgebied behoort van een aantal algemene diersoorten die op grond van de Flora- en faunawet beschermd zijn, te weten: Egel, Mol, Groene kikker (en mogelijk ook Bruine kikker en Gewone pad) alsmede een aantal vogelsoorten. Het plangebied is tevens leefgebied van tenminste vier vleermuissoorten, allen Habitat-richtlijnsoorten en beschermd op grond van de Flora- en faunawet (Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis). Voor deze soorten is het plangebied, nadrukkelijk in samenhang met de direct omliggende groengebieden, vooral van betekenis als foerageergebied. Voor de Gewone grootoorvleermuis is de zolder van het hoofdgebouw tevens als (zomer-)verblijfplaats in gebruik. Hoewel niet aangetoond, zijn mogelijk enkele oudere bomen met holten eveneens in gebruik als tijdelijk verblijf. Er zijn geen aanwijzingen voor kolonies van vleermuizen in het plangebied of onderzoeksgebied.

Toetsing aan wetgeving en beleid

Flora- en faunawet

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

1. beschermingscategorie 1:
een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast;
2. beschermingscategorie 2:
voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk verontrusten) verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden.
In een dergelijke gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd;
3. beschermingscategorie 3:
voor ongeveer honderd zeldzame soorten (waaronder vleermuizen) geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen een in de wet genoemd belang dienen en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten. Voor habitatrichtlijn- en vogelrichtlijnsoorten (waaronder vleermuizen) is het verkrijgen van een ontheffing op basis van een ruimtelijke ontwikkeling niet meer mogelijk. Indien verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van deze soorten met de plannen worden aangetast is het

noodzakelijk een mitigatieplan op te stellen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen van) leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. Artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie.

Wat betreft de vogels: er wordt geen ontheffing verleend voor verstoring of vernietiging van broedbiotoop tijdens het broedseizoen. Werkzaamheden, die een sterke geluidshinder veroorzaken, dienen dan ook buiten het broedseizoen (1 maart tot 1 augustus) plaats te vinden. Essentieel leefgebied van bedreigde vogelsoorten wordt niet aangetast. Er behoeft daarom ook voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor wat betreft de overige soorten is wel het voorzorgsbeginsel (artikel 2) van kracht.

Gebiedsbescherming

Het gebied ligt niet in de EHS of binnen de invloedssfeer van de EHS. Derhalve is het provinciaal natuurbeleid en eventuele natuur- en boscompensatie niet van toepassing. Wel gelden de algemene richtlijnen en verantwoordelijkheden ten aanzien van natuur buiten de EHS.

Het gebied ligt op minimaal 2,5 km afstand van het Natura 2000-gebied Gelderse Poort, dat ook onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur. De Provincie is bevoegd gezag inzake de toetsing van effecten van ingrepen binnen of in de nabijheid van de Ecologische Hoofd Structuur. Van externe beïnvloeding van de natuurwaarden binnen dit gebied is geen sprake: ecologische relaties tussen plangebied en Natura 2000-gebied zijn er niet of nauwelijks (niet overeenkomstige biotopen en daarvan afhankelijke soorten; geen verbindende structuren; tussen plangebied en Natura 2000-gebied ligt grotendeels stedelijk gebied).

Slotconclusie en aanbevelingen

1. Het plangebied bevat leefgebied voor minstens 4 soorten vleermuizen. Het belang als leefgebied voor deze soorten kan niet los gezien worden van de omgevende groenzones (Gemünden am Main Park en aangrenzende waterloop). Foerageermogelijkheden blijven voor alle soorten ongewijzigd aanwezig na uitvoering van het plan.
2. De zolder van het hoofdgebouw fungeert als zomerverblijfplaats voor in elk geval de Gewone grootoorvleermuis. Indien voorzorgsmaatregelen worden genomen blijft deze verblijfplaats behouden. Bij vernietiging of verstoring van deze verblijfplaats zal een mitigatieplan opgesteld worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.
3. Het plangebied is onderdeel van het leefgebied van rode lijstsoort Huismus, nestlocaties zijn alleen niet aangetroffen. Het terrein heeft in elk geval betekenis als foerageergebied. Daarnaast is het plangebied leefgebied voor ongeveer 25 soorten broedvogels van stedelijk gebied en parken. Het effect van de ingreep op deze soorten is gering. Voor vogels wordt overigens geen ontheffing verleend.

4. Voor de Groene kikker, Kleine watersalamander, Bruine kikker, Gewone pad en de Egel (en enkele marterachtigen, waarvoor het terrein potentieel geschikt is als leefgebied) die in het gebied leven, zijn de effecten gering. Voor deze soorten, hoewel beschermd, is geen ontheffing vereist, omdat deze onder het lichtste regime worden gerekend.
5. Omdat de gunstige staat van instandhouding van de onder 1,2,3 en 4 genoemde dieren, bij aannahme van behoud van biotoopkwaliteit en kwantiteit, niet in het geding is, behoeven er geen compenserende maatregelen te worden getroffen.
6. Aangezien er in het te bebouwen gebied een of meerdere 'tabel-3-soorten' zoals opgenomen in de Flora- en Faunawet voorkomen, wordt geadviseerd een ontheffingsaanvraag in te dienen. Het betreft de Gewone dwergvleermuis, de Gewone grootoorvleermuis, de Rosse vleermuis en de Watervleermuis.
7. Mitigatie van eventuele verstoring van broedende vogels wordt gerealiseerd door aanlegwerkzaamheden die veel geluid c.q. trillingen produceren te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen (1 maart tot 1 augustus).

3.5.3 Vervolgonderzoek flora en fauna

In het flora- en faunaonderzoek wordt aanbevolen een ontheffingsaanvraag in te dienen voor drie soorten vleermuizen. Het is echter niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor vleermuizen. Er is daarom voor gekozen eerst vervolgonderzoek uit te voeren om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen beter in beeld te brengen. Een tweede reden om dit vervolgonderzoek uit te voeren is, dat het voornoemde Flora- en faunaonderzoek inmiddels verouderd is (5 jaar oud) en niet conform de meest recente protocollen van het Netwerk Groene Bureaus uitgevoerd is en uitgaat van verouderde gegevens. Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd door Ekoza¹⁰.

Methode

Het vervolgonderzoek is uitgevoerd conform de door het ministerie van EL&I gehanteerde onderzoeksmethode. In onderstaand tabel zijn de onderzoeksdagen weergegeven.

Onderzoeksdag	Ochtend/avond	Opmerking
28 augustus 2010	Avond	Paartijd
8 september 2010	Avond	Paartijd
19 april 2011	Avond	Paartijd Gewone grootoorvleermuis
11 mei 2011	Avond	Paartijd Gewone grootoorvleermuis
11 mei 2011	Avond	Kraamtijd
15 juni 2011	Avond	Kraamtijd
28 juni 2011	-	Zolderbezoek villa
30 juni 2011	Ochtend	Kraamtijd

Voor de inventarisaties is gebruik gemaakt van een batdetector met time-expansion (Pettersson D240x). Hiermee kunnen vertraagde opnames worden gemaakt zodat deze geanalyseerd kunnen worden in het programma Batsound. Met name voor de soorten van het geslacht *Myotis* is dit noodzakelijk om tot een zekere determinatie te komen. In dit onderzoek is dit uiteindelijk niet nodig gebleken.

¹⁰ Ekoza. 29 juni 2011. Nader onderzoek Vleermuizen Huize Welleveld Duiven.

Resultaat

Het paarverblijven onderzoek in het najaar van 2010 heeft de volgende resultaten opgeleverd. Er zijn diverse foeragerende ruige dwergvleermuizen en gewone dwergvleermuizen aangetroffen, waarbij één paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis in de villa aanwezig is. Er is één paarroep van een Gewone grootoorvleermuis gehoord. Gedurende het paarverblijvenonderzoek van de Gewone grootoorvleermuis in het voorjaar van 2011 zijn geen gewone grootoorvleermuizen waargenomen.

Aangezien er geen Gewone grootoorvleermuizen zijn waargenomen tijdens de avondbezoeken in 2011, hun fluistersonar is namelijk moeilijk waar te nemen, is de zolder geïnspecteerd op de aanwezigheid van (sporen) van de soort. Op de zolders zijn **ten minste** vier individuen aangetroffen, weggekropen in het houtwerk van het dak. Het gaat hier zeker om een zomerverblijf, maar mogelijk ook een kraamverblijf. Dit wordt ook bevestigd door eerder onderzoek vanuit de zoldertelling van de vleermuiswerkgroep. In de kraamperiode zijn vooral jagende gewone dwergvleermuizen, enkele ruige dwergvleermuizen, een overvliegende Rosse vleermuis en een Watervleermuis aangetroffen in het plangebied. De vleermuizen jagen hierbij vooral in de boomkruinen van de oudere en grotere bomen; waarbij opvallend veel gewone dwergvleermuizen vlogen rondom de kroon van de oude kastanjeboom op de perceelsgrens met de Burgermeester van Dorth tot Medlerstraat. Tijdens het ochtendbezoek vertrokken de gewone dwergvleermuizen, via de laan naar de bebouwde kom, naar hun verblijfplaats. Waarbij ze lang bij de donkere stukken hangen. Ook zijn er zwermende grootoorvleermuizen rondom het dak gezien. Een kraamverblijf van de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis is niet aanwezig in het plangebied.

Wat betreft verblijfplaatsen in het plangebied kan het volgende gesteld worden. Er bevindt zich een paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis in de villa. In de villa bevindt zich in ieder geval een zomerverblijf van de Gewone grootoorvleermuis, maar mogelijk ook een kraamverblijf.

Het gehele plangebied is verder foerageergebied voor de Gewone en Ruige dwergvleermuis. Ook maken Rosse vleermuis, Watervleermuis en Gewone grootoorvleermuis gebruik van het plangebied en directe omgeving. Het plangebied staat in directe verbinding met de monumentale eikenlaan (Burgemeester van Dorth tot Medlerstraat) en het Gemünde am Mainpark, wat eveneens intensief door vleermuizen wordt gebruikt. Met name de oudere en dikke bomen in het plangebied, evenals de eiken in de laan, zijn **erg** belangrijk als foerageergebied voor vleermuizen. De meer open ruimtes in het plangebied worden echter ook door vleermuizen gebruikt. Daardoor is het hele plangebied belangrijk leef- en jachtgebied voor vleermuizen. Van Gewone grootoorvleermuizen is bekend dat ze dicht in de buurt (soms maar tot 300 meter) van de verblijfplaats jagen. Het is daarom zeer waarschijnlijk dat de op zolder verblijvende grootoren alleen in het park of hooguit in de directe omgeving daarvan jagen.

effectenbeoordeling

Door de voorgenomen plannen (bebouwing van een deel van het terrein) zal een deel van het jachtgebied van de gewone grootoorvleermuizen verdwijnen. Samen met verlichting van het huis en extra verlichting in het park zal dit hoogst waarschijnlijk leiden tot het vertrek van de gewone grootoorvleermuizen. De verblijfplaats en essentieel jachtgebied van de Gewone grootoorvleermuis zijn bij wet beschermd. Deze ontwikke-

ling betreft een overtreding van de Flora- en faunawet. Het paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis wordt met de plannen niet aangetast.

3.5.4 Conclusie

Er heeft een quick scan naar flora en fauna plaatsgevonden.

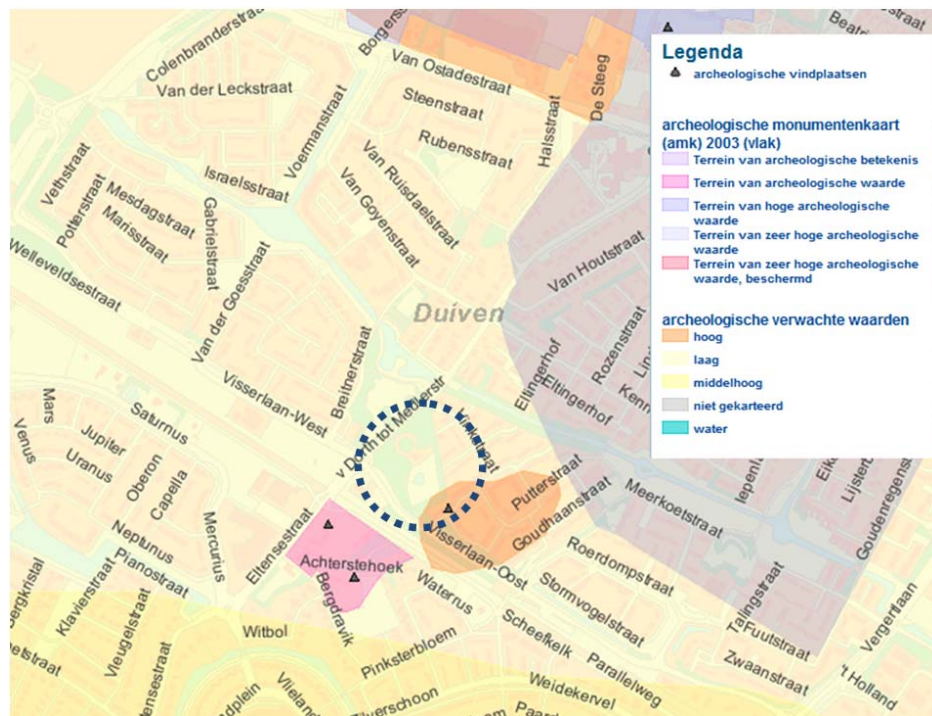
Uit het nader onderzoek naar vleermuizen blijkt dat met de toekomstige ingrepen (kap van bomen en verlichting) sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet wat betreft het leefgebied van de Gewone grootoorvleermuis. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen moeten mitigerende maatregelen opgesteld worden. Deze mitigerende maatregelen worden in een mitigatieplan beschreven en voorgelegd aan het ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie. Zij keuren de maatregelen goed doormiddel van het afgeven van een positieve afwijzing van een ingediende ontheffingsaanvraag. Een ontheffing verkrijgen is voor vleermuizen, zonder het aantonen van groot openbaar belang, niet (meer) mogelijk. Wat betreft mitigerende maatregelen moet gedacht worden aan het beperken van (directe) verlichting op de villa, in het park en rondom de woningen. Ook kan de omgeving van het plangebied mogelijk geschikter gemaakt worden om als foerageergebied te dienen voor vleermuizen.

3.6 Archeologie

3.6.1 Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Uit de provinciale archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied aan de oostzijde een hoge trefkans en aan de westzijde een lage trefkans op archeologische waarden heeft (zie navolgende kaart). Direct ten zuidoosten van het plangebied strekt dit gebied zich verder uit, waar ook een archeologische vindplaats bekend is. Ten zuiden van het plangebied dicht de provincie archeologische waarden toe aan een gebied.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Duiven staat in het plangebied een oude woongrond, nederzettingsterrein aangegeven, met een datering uit de Late Middeleeuwen. Daarnaast staat aangegeven dat in het plangebied een opgehoogde woon- of vluchtplaats aanwezig is. In 1982 zijn scherven Paffrah, kogelpot en steengoed gemeld.



Provinciale archeologische waarden kaart bron: Provincie Gelderland, 2010

3.6.2 Archeologisch onderzoek

Inleiding

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in augustus 2008 een archeologisch vooronderzoek¹¹ uitgevoerd, waarbij een bureau- en inventariserend veldonderzoek heeft plaatsgevonden.

Het plangebied bevindt zich ter hoogte van een overgangszone van met klei afgedekte rivierduin, naar dunne oeverafzettingen op komklei. Op grond hiervan en op grond van bekende archeologische waarden in de omgeving en vergelijkbare bodemomstandigheden en de datering daarvan, gold bij aanvang van het onderzoek een middelmatige verwachting voor vindplaatsen uit de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen. Gezien de geologische situatie van het plangebied, wordt verwacht dat de meeste archeologische resten zich in de rivierduinafzettingen bevinden.

Resultaten

Tijdens het veldonderzoek zijn in totaal zestien boringen, zo gelijk mogelijk verdeeld over het plangebied, verricht. In twaalf van de zestien boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen, zoals onverbrand bot, grijsbakkend aardewerk, houtskool en verbrande leem. In boring 9-11 en 16 heeft zich een archeologisch 'vies' pakket of intensief bewoonde cultuurlaag gemanifesteerd. Mogelijk zijn de waarnemingen te interpreteren als nederzettingsmateriaal uit de Vroege/Late Middeleeuwen.

In boring 12-15 zijn in de rivierduinafzettingen veel archeologische indicatoren waargenomen. Daarbij is opvallend dat vooral op het rivierduin en in een mogelijk aangetroffen restgeul handgevormd aardewerk gevonden is. Het aardewerk dat hoger in het profiel is aangetroffen heeft een datering vanaf de IJzertijd tot en met de Vroege/Late Middeleeuwen. In boring 15 is een scherp ruwwandige waar uit de Romeinse tijd aan-

¹¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau (augustus 2008) Plangebied Huize Welleveld, gemeente Duiven: archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek.

getroffen. Waarschijnlijk zijn door middeleeuwse bodembewerking oudere fragmenten aardewerk met middeleeuwse bemestings- of nederzettingenvondsten gemengd.

Navolgende tabellen vatten de twee vindplaatsen samen.

Vindplaats 1-RAAP-objectnummer(s): DUHW 01	
1.	ARCHIS-vondstmeldingsnummer: 407936
2.	Coördinaten: 197.895/439.875; Kaartblad: 40B
3.	Gemeente: Duiven; Toponiem: Duiven-Huize Welleveld
4.	Maaiveld: bebouwing, verharding, bos en tuin
5.	Geomorfologie: oeverwal, top geulvulling
6.	Hoogte maaiveld t.o.v. NAP: circa 10,2 m +NAP
7.	Complextype: nederzetting (waarschijnlijk)
8.	Datering: Vroege-Late Middeleeuwen
9.	Vondsten: Verbrande leem, onverbrand bot, houtskool, fosfaat, archeologisch puin, grijsbakend- en kogelpotaardewerk (DUHW 01)
10.	Diepteligging archeologische laag/vondsten: circa 30-95 cm -Mv
11.	Globale omvang vindplaats: onbekend, loopt in noordoostelijke- en zuidwestelijke richting buiten het plangebied door.

Vindplaats 1

bron: RAAP, 2008

Vindplaats 2-RAAP-objectnummer(s): DUHW 02	
1.	ARCHIS-vondstmeldingsnummer: 407937
2.	Coördinaten: 197.945/439.855; Kaartblad: 40B
3.	Gemeente: Duiven; Toponiem: Duiven-Huize Welleveld
4.	Maaiveld: tuin, bosperceel
5.	Geomorfologie: rivierduin, geulvulling
6.	Hoogte maaiveld t.o.v. NAP: circa 10,5 m +NAP
7.	Complextype: nederzetting, akkerareaal (waarschijnlijk)
8.	Datering: IJzertijd-Romeinse tijd
9.	Vondsten: handgevormd aardewerk, ruwwandige keramiek, houtskool, onverbrand bot (DUHW 02)
10.	Diepteligging archeologische laag/vondsten: circa 30-95cm -Mv, tot 130 cm -Mv in de restgeul.
11.	Globale omvang vindplaats: onbekend, loopt buiten het plangebied door.

Vindplaats 2

bron: RAAP, 2008

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten, de voorgenomen bodemingrepen en de omvang van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen mogelijk archeologische waarde zullen worden verstoord. In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek zijn in het plangebied tijdens het veldonderzoek twee archeologische vindplaatsen uit de Vroege-Late Middeleeuwen en de IJzertijd-Romeinse tijd aangetroffen.

RAAP acht het wenselijk om zo snel mogelijk vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren, zodat het bevoegd gezag (gemeente Duiven) over voldoende gegevens beschikt om te beslissen over het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaatsen.

Het proefsleuvenonderzoek dient onder andere inzicht te verschaffen over de bodemopbouw, vondstlagen en datering hiervan, ter hoogte van boringen 12 en 16. Mogelijk wordt hiermee inzicht verschat over de landschappelijke ontwikkeling en daarmee het voorkomen van archeologische waarden in het plangebied.

3.6.3 Proefsleuvenonderzoek

Het voorgeschreven proefsleuvenonderzoek is reeds uitgevoerd. Het definitieve rapport dient echter nog te worden vastgesteld. Er vindt nog overleg plaats tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag om te bepalen welke vervolgacties er mogelijk nog noodzakelijk zijn. Om deze reden is het rapport van het archeologisch proefsleuvenonderzoek niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.6.4 Conclusie

Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek bleek dat er mogelijk sprake is van archeologische waarden. Om die reden is reeds een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het rapport is echter nog niet afgerond, omdat nog overleg plaatsvindt.

Om de archeologische waarden in dit bestemmingsplan te beschermen, wordt in dit bestemmingsplan daarom het gemeentelijke thematische bestemmingsplan "Archeologie" van toepassing verklaard.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan wordt ontwikkeld door de initiatiefnemer van onderhavig plan, een private ontwikkelaar. De plankosten zullen worden gedragen door deze initiatiefnemer. Er is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer inzake alle kosten; een grondexploitatieplan is dus niet nodig. De realisering van dit plan leidt ook niet tot kosten die voor rekening van de gemeente komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

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 toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestaan gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. 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 het ruimtelijke 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 bijhorende regel 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 de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel 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 betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 4 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening. Ten slotte is er een overige regel opgenomen waarin het bestemmingsplan 'Archeologie' van de gemeente Duiven van toepassing is verklaard.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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 verbeelding 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

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen opgenomen:

Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen. De bestemming is gelegd op de groenvoorzieningen alsmede de centrale speelgelegenheid.

Tuin

De bestemming Tuin betreft de delen van de woonpercelen die zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Hier zijn in principe geen gebouwen mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied

De regels bij de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben voornamelijk betrekking op het verblijfsgebied binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Wonen

De bestemming Wonen is de belangrijkste bestemming van dit plan. Deze is van toepassing op alle nieuwe woonpercelen, met uitzondering van de gronden voor de woningen die als Tuin zijn bestemd.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' zijn diverse andere bedrijfsfuncties naast de woonfunctie toegestaan, met als voorwaarde dat deze ondergeschikt blijven. In de bestemming zijn ten slotte diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Ten eerste voor aan huis gebonden bedrijven binnen de algemene woonbestemming. Dit is aan een maximum gebonden van 40% en 45 m². Hiernaast is een afwijkmogelijkheid voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsfuncties binnen de aanduiding 'bedrijf aan huis', tot 500 m² (met deze maat is het nog mogelijk ruim één woning binnen de gebouwen te behouden). Hierbij wordt onder meer als voorwaarde gesteld dat binnen het aanduidingsvlak ten minste één woning gehandhaafd moet blijven, zodat de woonfunctie overeind blijft staan.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Wel bijzonder is de overige regel inzake het van toepassing verklaren van het bestemmingsplan 'Archeologie' van de gemeente. Hiermee worden in algemene zin mogelijke archeologische waarden in het gebied beschermd.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Welleveld heeft vanaf 24 maart gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door 4 reclamanten. Alle deze zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn, en derhalve ontvankelijk.

In de Responsnota die als bijlage 7 is opgenomen, zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.