

Gemeente Duiven

**Ruimtelijke onderbouwing
Heiliglandsestraat 8, Groessen**

Datum: Mei 2011
Project: PTIE1

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Tel (026) 442 33 42
Fax (026) 445 85 12

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding	51
1.1 Aanleiding	51
1.2 Proces	51
Hoofdstuk 2 Planomschrijving	71
2.1 Ligging van het plangebied	7
2.2 Het plan	71
Hoofdstuk 3 Juridische aspecten	91
3.1 Algemeen	91
3.2 Vigerend ruimtelijk beleid	91
3.3 Beschrijving van de afwijking	9
Hoofdstuk 4 Beleidsaspecten	111
4.1 Algemeen	111
4.2 Provinciaal beleid	111
4.3 Regionaal beleid	111
4.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	1115
5.1 Algemeen	111 5
5.2 Geluid	15
5.3 Bodem	17
5.4 Zonering bedrijfshinder	17
5.5 Luchtkwaliteit	17
5.6 Externe veiligheid	19
5.7 Flora en fauna	201
Hoofdstuk 6 Overige aspecten	21
6.1 (Grond)water	21
6.2 Cultuurhistorie en archeologie	21
6.3 Verkeer en parkeren	21
Hoofdstuk 7 Financiële aspecten	23
7.1 Economische haalbaarheid	23
7.2 Planschade	23

Hoofdstuk 8	Overlegresultaten	25
8.1	Algemeen	25
8.2	Informele procedure	25
8.3	Formele procedure	25

Hoofdstuk 9	Conclusie	27
--------------------	------------------	-----------

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Akoestisch onderzoek
3. Bodemonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behandelt de wijziging naar wonen (zorgwoning) van een bedrijfsruimte op het terrein van boerderij 'De Mazepoel', gelegen aan de Heiliglandsestraat 8 te Groessen.

Het initiatief past niet in het bestemmingsplan dat voor dit gebied is vastgesteld. In het recente verleden werd voor dergelijke plannen een vrijstelling verleend of een projectbesluit genomen. Tegenwoordig moet, om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning worden verleend, zoals geregeld in artikel 2.12, lid 1.a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Proces

De initiatiefnemer is sinds 1971 woonachtig op 'De Mazepoel'. Hij heeft de boerderij opgeknapt en het monumentale karakter zodanig hersteld dat 'De Mazepoel' tot enkele jaren geleden was opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. In het verleden was de boerderij tevens de bedrijfslocatie van de initiatiefnemer, bestaande uit een reclamebureau en een galerie.

Inmiddels heeft hij de bedrijfsvoering op het perceel gestaakt. De boerderij staat al meerdere jaren te koop. Tot op heden is er echter geen koper gevonden. Gezien de huidige marktsituatie en het opraken van de financiële middelen voor het onderhoud van het pand is er door de initiatiefnemer reeds een verzoek ingediend tot woningsplitsing. Het college van de gemeente Duiven heeft op 23 oktober 2007 medewerking verleend aan het verzoek. Gelet op bouwtechnische en financiële aspecten is het splitsen van de boerderij destijds echter onhaalbaar gebleken.

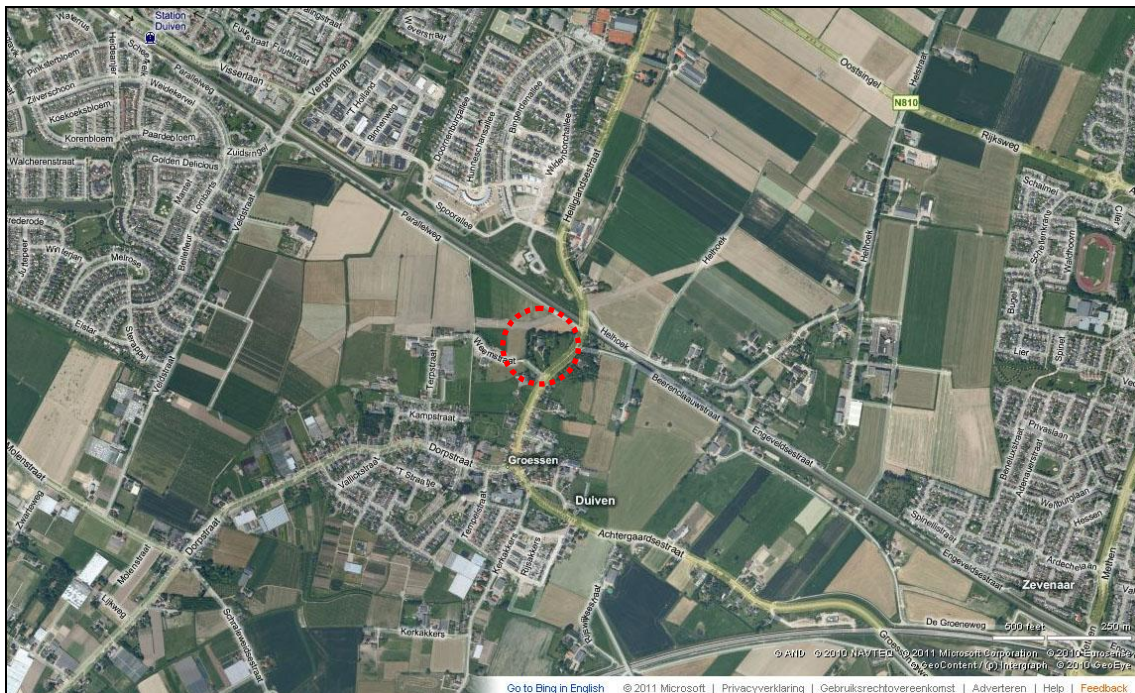
Derhalve is de initiatiefnemer nu voornemens de bestemming van de bestaande bedrijfsruimte (galerie), gevestigd in de hooimijt op het terrein, te wijzigen in een woonbestemming om er een zorgwoning te kunnen realiseren. Een verzoek hiertoe is op 25 mei 2010 ingediend bij het college van de gemeente Duiven, dat op 3 augustus 2010 onder voorwaarden heeft ingestemd met het verzoek. De volgende voorwaarden zijn op het initiatief van toepassing:

- Ten behoeve van het plan dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld door een deskundig adviesbureau;
- Er dient een historisch bodemonderzoek conform NVN5725 te worden uitgevoerd. Indien sprake blijkt van een verdachte locatie dient er een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd;
- Voor de nieuwe woning in de hooiberg dient een aanvaardbaar woonklimaat te worden gerealiseerd;
- Het splitsen van de boerderij is niet langer toegestaan;
- De belangen in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden geschaad;
- Uitbreiding van de boerderij, hooimijt en bijgebouwen is uitgesloten;
- Met de initiatiefnemer wordt voorafgaand aan het opstarten van de ruimtelijke procedure een planschadeovereenkomst gesloten.

Hoofdstuk 2 Planomschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Heiliglandsestraat 8 tussen Duiven in Groessen, direct ten zuiden van de spoorlijn Arnhem - Zevenaar. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie H, perceelnummer 379.



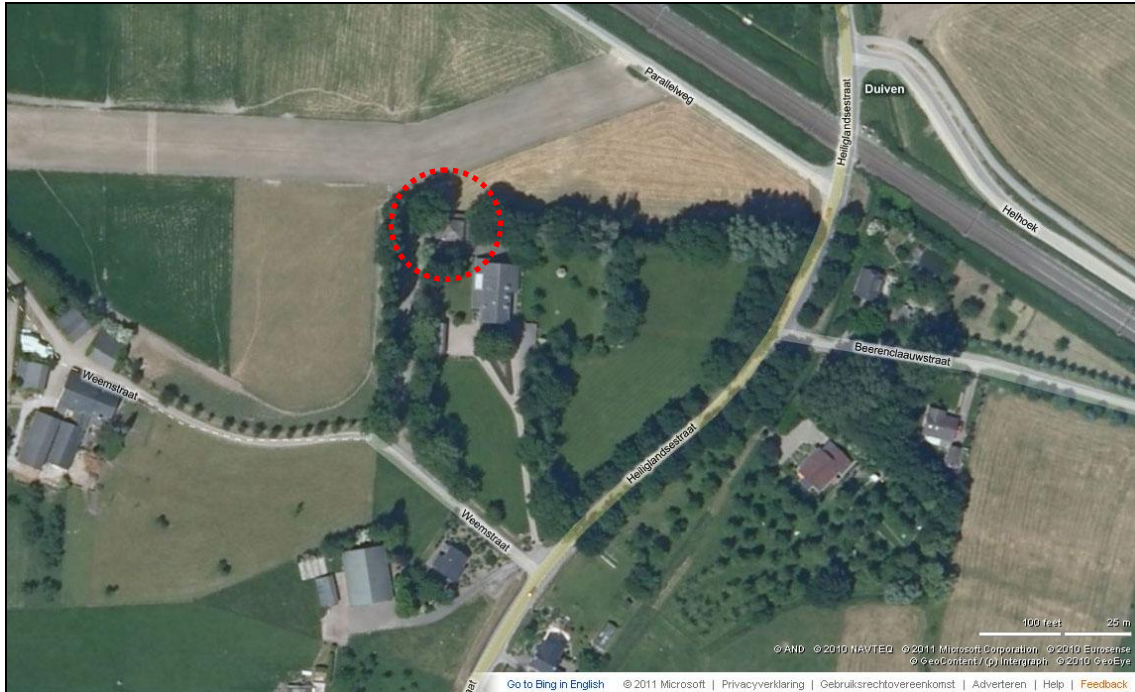
Een luchtfoto van de projectlocatie, gelegen tussen Duiven en Groessen.

De Heiliglandsestraat vormt de toegang tot de kern van Groessen vanuit noordelijke richting (Duiven). Door de aanwezige laanbeplanting en de erfbeplanting op de aangrenzende percelen is er ter plaatse van het plangebied sprake van een groene entree tot het dorp. Het landschap tussen Duiven, Groessen en Zevenaar is over het algemeen zeer open.

2.2 Het plan

Op het perceel Heiliglandsestraat 8 bevinden zich de eerder genoemde boerderij 'De Mazepoel' en een wagenschuur, beide gelegen aan een compact erf dat bereikbaar is via een oprijlaan aan de Heiliglandsestraat. De hooimijt is gebouwd in de noordwestelijk hoek van het perceel en heeft een eigen oprit aan de Weemstraat. Door de aanwezige beplanting langs de randen van het perceel worden de gebouwen op het terrein vanaf de weg grotendeels aan het oog onttrokken.

Initiatiefnemer wenst in de hooimijt een zorgwoning te realiseren. Het exterieur van het gebouw daarbij ongewijzigd. De hooimijt is in het jaar 2000 gebouwd als galerie. De staat van onderhoud is goed. De ligging en het uiterlijk van het gebouw worden op de volgende pagina geïllustreerd.



De hooimijt bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het perceel.



De hooimijt, gebouwd in het jaar 2000 en in gebruik als galerie.

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het vigerende ruimtelijke beleid voor de locatie beschreven en wordt aangeduid op welke punten het initiatief strijdig is met het bestemmingsplan.

3.2 Vigerend ruimtelijk beleid

Het perceel Heiliglandsestraat 8 bevindt zich binnen het gebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002', vastgesteld door de gemeenteraad van Duiven op 17 februari 2003 onder nummer 2003/II-8.

Op 23 september 2003 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland aan het bestemmingsplan op een aantal onderdelen goedkeuring onthouden. Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeenteraad ten aanzien van die onderdelen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002, correctieve herziening 2004-2006' voorziet onder meer hier in. Daarnaast heeft gemeenteraad ten aanzien van functieverandering de mogelijkheid aangegrepen aan te sluiten op het beleid van het Streekplan Gelderland 2005 en het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Verder is in dit bestemmingsplan een aantal perceelsgebonden wijzigingen opgenomen.

Bij besluit van de gemeenteraad d.d. 29 januari 2007, nr. 2007/I-8, is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002, correctieve herziening 2004-2006' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 25 september 2007 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Bij uitspraak van 15 oktober 2008 van de Raad van State (nummer 200707877/1) is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002, correctieve herziening 2004-2006' onherroepelijk geworden.



Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2002, correctieve herziening 2004 - 2006'.

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Niet-agrarische bedrijven' met de lettercode 'Ga - Galerie'. Binnen de bestemming zijn bedrijfsgebouwen, alsmede één dienstwoning met bijgebouwen toegestaan.

3.3 Beschrijving van de afwijking

Binnen de bestemming 'Niet-agrarische bedrijven - Galerie' is slechts één dienstwoning toegestaan. In de huidige situatie is die reeds aanwezig in de boerderij. Gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbepaling (artikel 38 - functieverandering naar wonen) is om die reden niet mogelijk. Het initiatief heeft een toename van het aantal woningen op het perceel tot gevolg. De huidige dienstwoning zal in de toekomstige situatie worden bestemd als reguliere woning.

Hoofdstuk 4 Beleidsaspecten

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het ruimtelijke beleid van provincie, regio en gemeente dat bepalend is voor de wijze waarop het plangebied kan worden bebouwd en ingericht. Dit beleid is vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten waarvan de relevante passages hier zijn verzameld.

4.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Door de invoering van de Wro heeft het Streekplan Gelderland de status gekregen van een structuurvisie. Hoofddoel van het Streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor alle verschillende functies in de wetenschap dat het beschikbare oppervlak beperkt is.

Het hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevriezen van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden.

Het provinciaal beleid is gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen of rondom het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde hierbij is dat onder andere de karakteristieke ruimtelijke elementen binnen het bestaande bebouwde gebied moeten worden behouden of versterkt moeten worden.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader van het Streekplan. Er is sprake van een intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwing, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de karakteristieke boerderij.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2015

Het Regionaal Plan heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan'. Dit Regionaal Plan wordt door de provincie Gelderland beschouwd als uitwerking van het Streekplan Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en geldt daarmee als toetsingskader voor lokale plannen en is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005. Het Regionaal Plan is richtinggevend voor het handelen van de vaststellende overheden, waaronder de gemeente Duiven. Het plan bevat echter geen juridisch bindende uitspraken in de vorm van 'concrete beleidsbeslissingen'. Wel zijn essentiële beleidsuitspraken opgenomen die door de gemeenten bij de uitwerking van gemeentelijke plannen moeten worden toegepast. De tijdshorizon hiervan is 2015.

Het Regionaal Plan zet in op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het versnellen van de woningproductie, het vergroten van het aanbod levensloopbestendige woningen en het versterken van verscheidenheid en identiteit. Ten aanzien van

cultuurhistorie geldt de doelstelling 'behoud door ontwikkeling'.

Conclusie

Het initiatief past binnen het beleidskader van het Regionaal Plan. Er is sprake van transformatie binnen bestaande bebouwing, waarbij een nieuwe zorgwoning wordt aangeboden. De aanwezige cultuurhistorische waarden blijven behouden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Duiven 2010 - 2020

Een belangrijk gemeentelijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen is de Structuurvisie Duiven, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december. De structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting van de gemeente aan voor de periode tot aan 2020. De uitgangspunten voor de visie zijn gebaseerd op de begrippen 'kwaliteit en duurzaamheid'. Dit betekent dat specifieke kwaliteiten moeten worden behouden en benut en dat is uitgegaan van de (on)mogelijkheden van het gebied en niet van het functionele programma.

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'Oeverwallenzone', een waardevol gebied dat zich kenmerkt door een kleinschalig cultuurlandschap. De door de gemeente Duiven opgestelde visie voor het oeverwallengebied is (onder andere) gebaseerd op:

- Het behouden en versterken van het (agrarische) kleinschalige cultuurlandschap;
- Het behouden door ontwikkeling; landschapsversterking in combinatie met extensief wonen;
- Het vervangen van verdwijnende agrarische functie vervangen door andere functies zoals wonen, recreatie of kleinschalige bedrijvigheid.

Voorts worden in de Structuurvisie een aantal beleidsthema's beschreven. Relevante passages worden onderstaand beknopt verwoord.

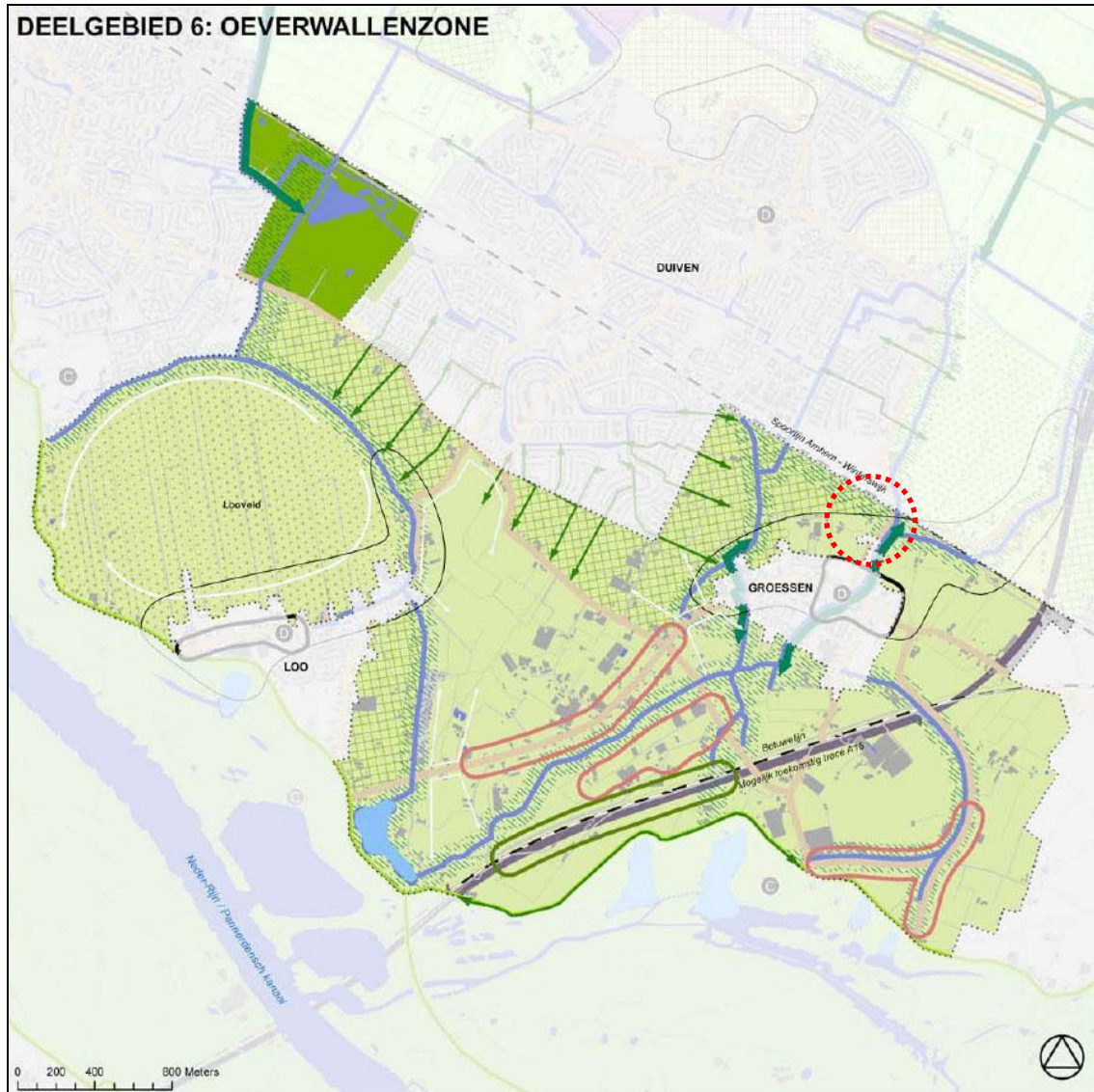
Volkshuisvesting

Gelet op de steeds kritischer wordende woonconsument is het van groot belang dat de nieuwbouw kwalitatief goede woningen oplevert met een prettige woonomgeving. Veelal zal het in Duiven, Groessen en Loo gaan om verantwoorde 'dorpse' uitbreidingen en inbreidingen die landschappelijk, cultuurhistorisch en duurzaam ingebed en ingericht moeten worden.

Archeologie en cultuurhistorie

In de gemeente Duiven is vanaf de Steentijd sprake van menselijke bewoning. Binnen de gemeentegrenzen zijn cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van herkenbare landschapstypen, historisch-bouwkundige waarden, oude wegenpatronen en historische dorpskernen. Dat laatste geldt specifiek voor de dorpskernen van Groessen en Loo.

De gemeente Duiven wil haar archeologische en cultuurhistorische waarden de komende jaren waar mogelijk behouden, ontwikkelen en versterken. Archeologie en cultuurhistorie zullen niet als een probleem ervaren worden maar juist een inspirerend uitgangspunt worden van ruimtelijke ontwikkelingen. Duiven wil de uitdaging aangaan om archeologische en cultuurhistorische waarden beleefbaar te maken in toekomstige ontwerpen. Dit "beleefbaar maken" is een extra richtsnoer bij ontwerpen, maar kan ook in recreatief / toeristisch opzicht een aanwinst zijn.



Beleidskaart Structuurvisie Duiven 2010 - 2020.

Regeling woningsplitsing karakteristieke bebouwing buitengebied gemeente Duiven

Binnen de gemeente Duiven behoort het splitsen van karakteristieke bebouwing in het buitengebied onder voorwaarden middels een ontheffing van het bestemmingsplan tot de mogelijkheden. Boerderij "De Mazepoel" is aangemerkt als karakteristiek pand. Ook aan de andere splitsingsvoorwaarden kan worden voldaan. In dit specifieke geval is splitsing van de voormalige boerderij echter vanuit bouwtechnisch oogpunt niet mogelijk gebleken. De op het terrein aanwezige hooimijt die tot op heden in gebruik was als atelier leent zich ervoor om in gebruik te worden genomen als zorgwoning. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het voorstel de hooimijt in gebruik te nemen als woning qua impact vergelijkbaar met het splitsen van de boerderij. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De hooiberg is in de huidige situatie reeds voorzien van een eigen oprit. Bovendien is op het eigen terrein voldoende

parkeergelegenheid aanwezig. Door de ligging van de hooiberg achter het woonhuis verandert ook het aanzicht van de woning niet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de Structuurvisie Duiven en het gemeentelijke beleid. De zorgwoning wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing (transformatie), waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de karakteristieke boerderij (behoud door ontwikkeling).

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader dat van belang is voor het plangebied. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige aspecten en de cultuurhistorische randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling, bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

5.2 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaai, zowel over de weg als via het spoor.

Wegverkeerslawaaai

De nieuwe woning bevindt zich in de geluidszone van de Heiliglandsestraat. De gemeente Duiven heeft geluidsbelastingskaarten laten opstellen op basis van de RVMK (Regionale Verkeer Milieukaarten) voor het jaar 2008 en 2018. De kaarten zijn opgesteld door DGMR (V.2008.0179.00.R001, "Geluidskaarten gemeente Duiven"), om een snelle beoordeling te maken van het wegverkeerslawaaai. In onderstaande figuur is de geluidsbelasting op basis van de RVMK 2018 opgenomen.

Uit de figuur en tabel op pagina 16 blijkt dat de woning zich bevindt in de geluidsklasse 38 tot 43 dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai (48 dB) wordt niet overschreden. Er hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting ten gevolge van de Heiliglandsestraat.

Railverkeerslawaaai

De nieuw te bouwen woning ligt in de zone van de spoorlijn Arnhem – Zevenaar, en waarschijnlijk ook in de zone van de Betuwelijn.

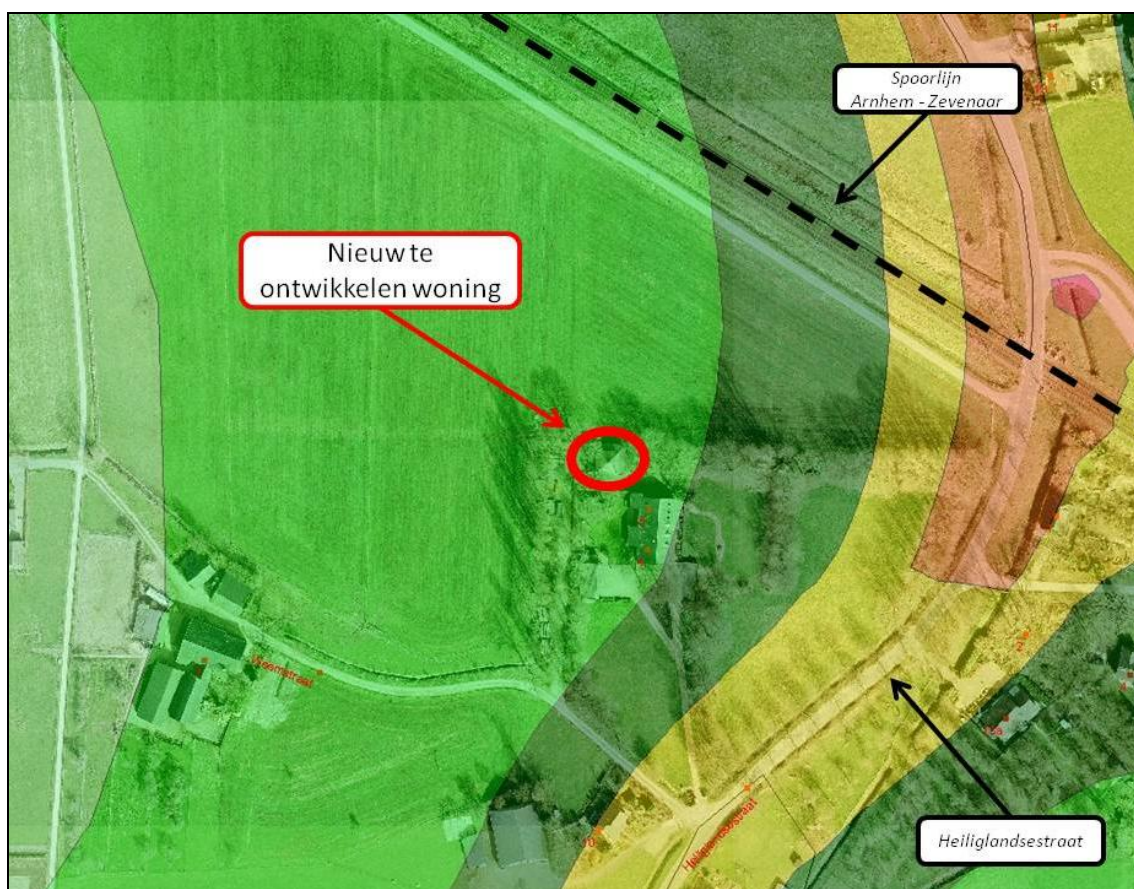
Spoorlijn Arnhem - Winterswijk

De woning ligt op ruim 100 meter van de spoorlijn. De wettelijke zone van deze spoorlijn bedraagt 400 meter, wat betekent dat de woning binnen de zone valt van deze spoorlijn. Derhalve moet er akoestisch onderzoek verricht worden naar het geluid afkomstig van deze spoorlijn.

Spoorlijn Betuweroute

De woning ligt op ongeveer 1000 meter vanaf de Betuweroute, en de wettelijke zone bedraagt 1000 meter. Dit betekent dat de woning binnen de zone valt van deze spoorlijn, en dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden naar het geluid van deze spoorlijn op de te ontwikkelen woning.

Er moet een akoestisch onderzoek gedaan worden voor de toetsing aan de Wet geluidhinder. Dit akoestisch onderzoek dient een toetsing aan de Wet geluidhinder te zijn, en uitgevoerd te worden conform Standaard Rekenmethode II (SRMII). Mocht de berekende waarde tussen de 50 en de 55 dB liggen, dan dient er een motivatie gegeven te worden waarom wij af willen wijken van de ambitiewaarde van het geluidbeleid (50 dB). Mocht de waarde boven de 55 dB liggen, dienen wij naast deze motivatie ook een hogere grenswaarde aan te vragen. In dit geval dient er ook een gevelweringsonderzoek uitgevoerd te worden.



Kleur	Kleur	Geluidsklasse
	Licht groen	< 38 dB
	Groen	38 – 43 dB
	Donker groen	43 – 48 dB
	Geel	48 – 53 dB
	Oranje	53 – 58 dB

Geluidsbelasting perceel Heiliglandsestraat 8 door wegverkeer.

Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

In maart 2011 is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van railverkeerslawaaï. De resultaten worden onderstaand verwoord. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De nieuw te bouwen woning ligt op een afstand van 105 meter uit het hart van de spoorbaan Arnhem Winterswijk (lijn 237) binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van 400 meter. De woning ligt tevens op 1025 meter uit de as van de Betuwelijn en ligt daarmee buiten de wettelijk vastgestelde geluidzone van 1000 meter van deze spoorlijn. Een situatieoverzicht is weergegeven in tekening 1 in bijlage I.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de railverkeersgegevens uit het Akoestisch Spoorboekje (AsWin 2007). Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de railverkeersgegevens in de toekomstige situatie op basis van de oude prognose peiljaar (2010-2015) uit 2007. Een meer recente prognose is niet voorhanden. Het peiljaar 2007 vermeerderd met 1,5 dB is in deze situatie niet bruikbaar omdat het goederenvervoer in het peiljaar 2007 nog gebruik maakte van deze lijn. In de toekomstige situatie maakt het goederenvervoer gebruik van de Betuwelijn waardoor de geluidbelasting door goederenvervoer op de lijn Arnhem-Zevenaar sterk afneemt.

Tabel i geeft het resultaat van de berekende invallende geluidbelasting Lden op de zuidgevel van de woning. Gerekend is met peiljaar 2010-2015 (v2007).

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting (dB), peiljaar 2010-2015				
Punt/positie	gevel	Waarmeemhoogte		
		1,5 m	4,5 m	7,5 m
1	Noordgevel	51	52	53
2	Westgevel	42	43	44
3	Oostgevel	52	53	54
4	Zuidgevel	39	40	41

De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 wordt niet overschreden. Voor de woning hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij een maximale invallende geluidbelasting van 54 dB op de 2de verdieping is de minimum GA;k vereist van 21 dB(A) voor de gevels van de verblijfsgebieden van de woning. Voor de oostgevel, met een geluidbelasting hoger dan 53 dB, dienen aanvullende geluidwerende voorzieningen te worden getroffen bij een 2de verdieping (7,5 m).

5.3 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het initiatief tot functieverandering heeft in september 2010 een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De resultaten worden onderstaand verwoord.

Het vooronderzoek is uitgevoerd in het kader van de verandering in gebruik van de onderzoekslocatie, waarbij een wijziging van de bestemming aan de orde is. De initiatiefnemer is voornemens een op het perceel aanwezig bijgebouw een woonbestemming te geven.

De bodem op de planlocatie bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond vanaf 0,9 m -mv bestaat uit klei. In de ondergrond zijn plaatselijk sporen puin aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

5.4 Zonering bedrijfhinder

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Voor dit plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' van invloed. Hieruit komt naar voren dat er in de nabijheid van het plangebied geen functies bestemd zijn die eventueel beperkingen opleveren op de planlocatie.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. In de nieuwe wet is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Sinds het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt. Volgens de regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het initiatief voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project volgens het Besluit NIBM is niet noodzakelijk.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woning aan de Heiliglandsestraat 8 wordt de luchtkwaliteit van de omgeving inzichtelijk gemaakt.

In de luchtkwaliteitskaarten die de gemeente Duiven heeft laten opstellen door adviesbureau DGMR (V.2008.0719.00.R002 d.d. 17 maart 2010) is de luchtkwaliteit voor de twee maatgevende stoffen PM₁₀ en NO₂ voor de jaren 2010 (PM₁₀ + NO₂), 2015 (NO₂) en 2020 (PM₁₀ + NO₂) berekend. De berekeningen zijn voor alle wegen binnen de gemeente uitgevoerd, en gepresenteerd in concentratieklassen.

Zo ook zijn berekeningen uitgevoerd voor de Heiliglandsestraat. In de onderstaande tabel zijn de rekenresultaten voor de Heiliglandsestraat weergegeven.

	2010	2015	2020		Grenswaarde
	[µg/m ³]	[µg/m ³]	[µg/m ³]		[µg/m ³]
NO ₂	18-20	< 18	< 18		40
PM ₁₀	20-22	--	< 18		40

Uit bovenstaande blijkt dat de concentraties ver onder de grenswaarden liggen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er op basis van luchtkwaliteit geen bezwaar bestaat tegen het initiatief.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet betrokken zijn bij risicovolle activiteiten, maar die als gevolg van die activiteiten wel risico lopen. Om deze reden dient er in het plangebied rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een normering opgenomen voor de externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen (via de weg/spoor of via buisleidingen) én (beperkt) kwetsbare objecten.

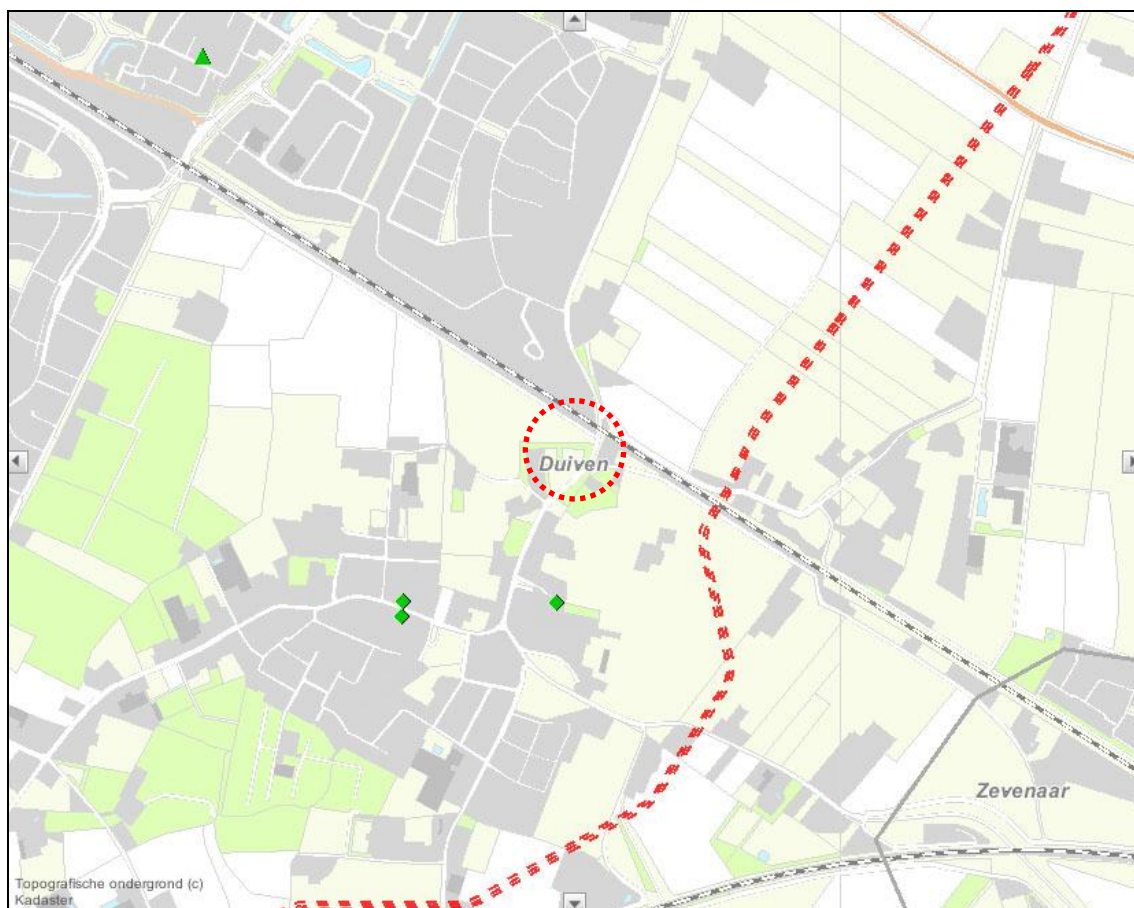
Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de nabij gelegen spoorlijn Arnhem - Zevenaar. Voor het overige worden de wegen rondom het plangebied niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren. Tussen Duiven en Zevenaar, en langs de oostzijde van Groessen, loopt een buisleiding. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 300 meter.

Voor het overige zijn er voor het aspect externe veiligheid geen aandachtspunten waarmee rekening gehouden moet worden bij de verdere planvorming. De Risicokaart Gelderland vermeldt geen bijzonderheden. Derhalve is een nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.

5.7 Flora en fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor de flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor "de gunstige staat van instandhouding van de soort".

Het initiatief betreft de functieverandering van een bestaand gebouw. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw. Gezien de aard van het initiatief is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen gevolgen zijn voor de eventueel aanwezige flora en fauna. Een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Uitsnede uit de Risicokaart Gelderland

Hoofdstuk 6 Overige aspecten

6.1 (Grond)water

In het plangebied is door de ontwikkeling geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Voor de bestaande bebouwing blijft de waterhuishoudkundige situatie ongewijzigd aangezien alleen sprake is van een wijziging van gebruik.

6.2 Cultuurhistorie en archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Duiven is het plangebied aangewezen als een terrein met een hoge verwachting ten aanzien van de dichtheid aan archeologische resten. Boerderij 'De Mazepoel' is aangeduid als havezathe. Ter plaatse wordt gestreefd naar het behoud van de bodem in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor dienen te worden vermeden.

Het initiatief betreft het realiseren van een zorgwoning in een bestaand bedrijfsgebouw waarbij geen grondverzet plaatsvindt. Een onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

6.3 Verkeer en parkeren

De hooimijt heeft een eigen oprit aan de Weemstraat. Op het perceel is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Ten behoeve van het initiatief worden geen infrastructurele werken aangelegd.

Hoofdstuk 7 Financiële aspecten

7.1 Economische haalbaarheid

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer, die het project geheel voor eigen rekening en risico zal laten uitvoeren. Alle met het plan gemoeide kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure worden op basis van de legesverordening 2011 op de initiatiefnemer verhaald. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

7.2 Planschade

Voordat het plan wordt vastgesteld zal de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluiten.

Hoofdstuk 8 Overlegresultaten

8.1 Algemeen

P.M.

8.2 Informele procedure

P.M.

8.3 Formele procedure

P.M.

Hoofdstuk 9 Conclusie

Overwegende dat:

- a. Het project in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002' van de gemeente Duiven;
- b. Het project past binnen de overige vigerende beleidskaders van het Rijk, de provincie, de Stadsregio en de gemeente;
- c. Het project goed inpasbaar is in de omgeving en geen onaanvaardbare nadelige ruimtelijke effecten met zich meebrengt;
- d. Het project ruimtelijk-visueel en architectonisch past binnen het huidige ruimtelijke beeld;
- e. het initiatief een bijdrage betekent in het behoud van de karakteristieke boerderij voor de toekomst;
- f. De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

Wordt geconcludeerd dat:

De beoogde wijziging van het bedrijfsgebouw naar wonen en het realiseren van een zorgwoning in de bestaande hooimijt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.