



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Groessen, Schraleweidsestraat 2a

Gemeente Duiven

Datum: 24 januari 2023

Projectnummer: 210362

ID: NL.IMRO.0226.OVGROESSEN21-VS01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
3	Beleid en regelgeving	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Uitvoerbaarheid	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Economische uitvoerbaarheid	12
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Schraleweidsestraat 2a in Groessen is een glastuinbouwbedrijf met twee bedrijfswoningen aanwezig. Bij de vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is abusievelijk de aanwezige tweede bedrijfswoning niet juridisch-planologisch vastgelegd. Het voornemen bestaat om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de aanwezige tweede bedrijfswoning alsnog juridisch-planologisch vast te leggen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in het buitengebied van de kern Groessen, gemeente Duiven in de provincie Gelderland. De locatie ligt ten zuidenwesten van de kern. Het besluitgebied bestaat uit de tweede bedrijfswoning op het perceel aan de Schraleweidsestraat 2a te Groessen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging ten opzichte van de kern Groessen en de globale begrenzing van het besluitgebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart met het besluitgebied, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied ten opzichte van de kern Groessen (bron: pdokviewer.nl)



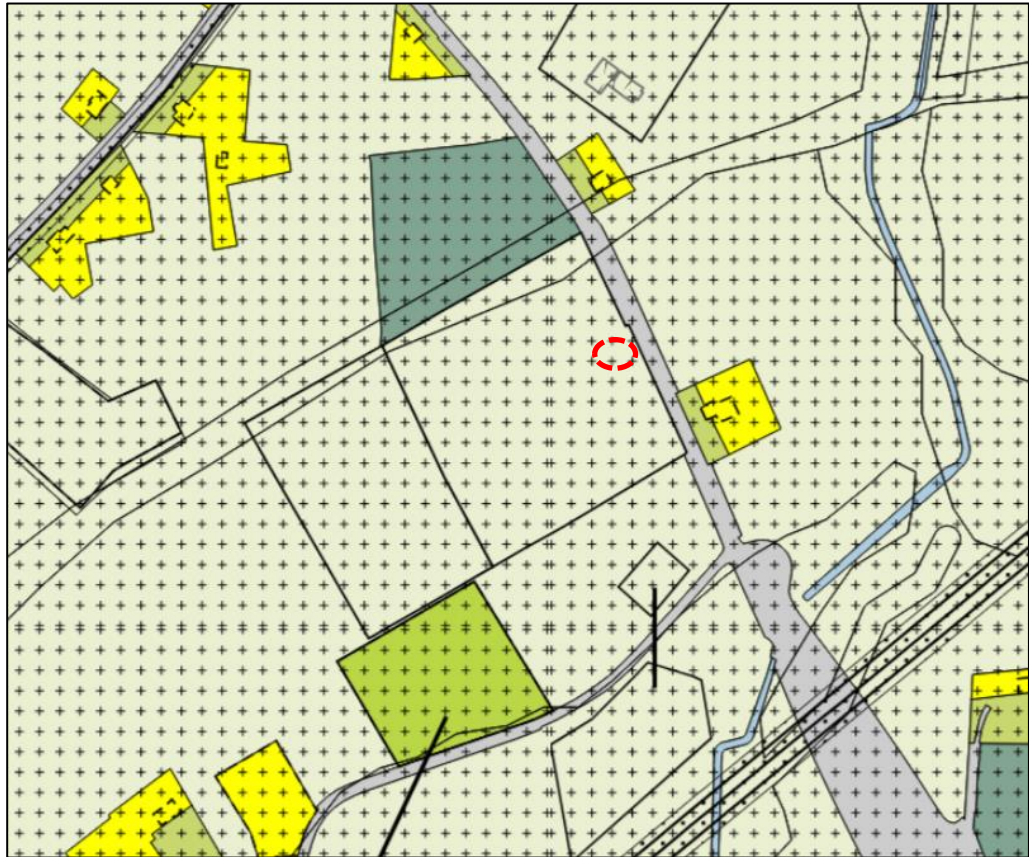
Het besluitgebied bij benadering rood omlijnd (bron: pdokviewer.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 1 juni 2015 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' vastgesteld. Op 20 november 2018 is het 'Reparatieplan Buitengebied 2013' vastgesteld. Hierin zijn een aantal geringe aanpassingen gedaan op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Het besluitgebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbedrijf' met een bouwvlak. Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - hoge archeologische verwachting'. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied.

Op grond van het bestemmingsplan is de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, al dan niet in combinatie met een grond gebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden veehouderij, toegestaan. Verder is onder meer vastgelegd dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Een uitzondering op deze wordt gevormd indien gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor deze gronden geldt dat het aantal bedrijfswoningen gelijk mag zijn als het aantal op de verbeelding opgenomen wooneenheden. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren reeds twee bedrijfswoningen aanwezig op het perceel, maar is dit niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan sluit hierbij niet aan op de huidige situatie. Om de bestaande, legale situatie alsnog juridisch-planologisch vast te leggen en daarmee een uitbreiding van de tweede bedrijfswoning mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 2.1 eerste

lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunningprocedure doorlopen.



Uitsnede uit verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met daarop het besluitgebied globaal rood gearceerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het project. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat ten slotte de uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Het project

Het besluitgebied ligt aan de Schraleweidsestraat 2a in Groessen in de gemeente Duiven en bestaat uit het kadastrale perceel 'Gemeente Duiven, sectie H, perceelnummer 1173. Het besluitgebied ligt in het buitengebied van Groessen aan de zuidwestzijde van de kern. In de directe omgeving zijn verschillende agrarische percelen te vinden, maar ook burgerwoningen, recreatiefuncties en natuurpercelen.



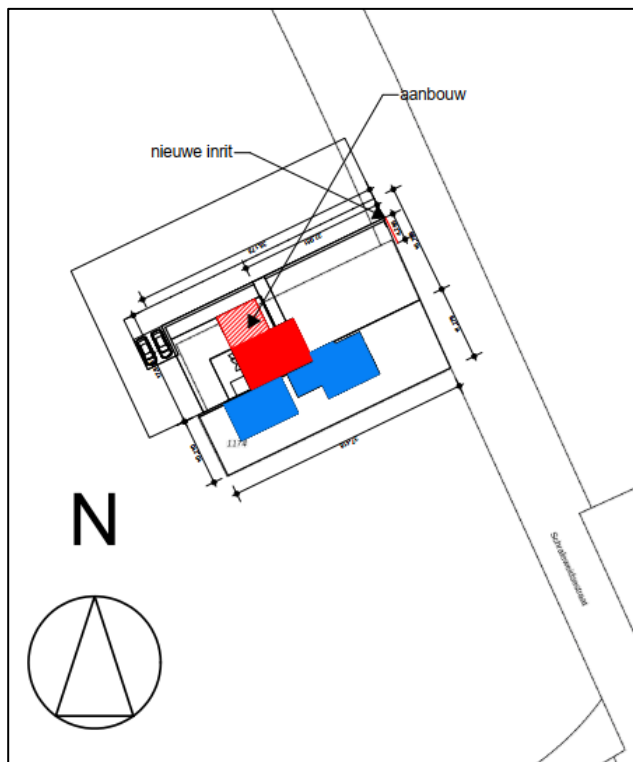
Het besluitgebied globaal in rood omlijnd (bron: pdokviewer.nl)

Op het adres Schraleweidsestraat 2a is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De kassen bevinden zich aan de zuidzijde van het perceel. Verder zijn aan de west- en noordzijde onbebouwde agrarische gronden aanwezig. Daarnaast zijn op het perceel twee aaneengebouwde bedrijfswoningen aanwezig. Beide woningen hebben hun voorgevel georiënteerd op de Schraleweidsestraat. Qua rooilijn ligt één woning een behoorlijk stukje terug met de voorgevel ten opzichte van de andere woning. Deze terugliggende woning behelst het besluitgebied van voorliggend project.



Huidige situatie van de twee bedrijfswoningen (bron: Google Maps).

Ondanks dat de tweede terugliggende bedrijfswoning juridisch-planologisch niet is opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied betreft het wel een legaal gebouwde woning. Voor de bouw van de tweede bedrijfswoning is namelijk in 1986 een vergunning verleend. De omissie in het bestemmingsplan is aan het licht gekomen nu de bewoners het voornemen hebben om de woning aan de zij- en achterzijde uit te bouwen. Tevens bestaat de wens voor de aanleg van een nieuwe inrit. De beoogde activiteiten zijn planologisch gezien van ondergeschikte aard, maar wel omgevingsvergunningplichtig. Voor deze activiteiten zullen dan ook benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Voorliggend project voorziet uitsluitend in het juridisch-planologisch 'repareren' van de geconstateerde omissie.



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend project heeft geen ontwikkelingsgericht karakter en legt uitsluitend de bestaande situatie juridisch-planologisch vast. Het gaat om een tweede bestaande bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf bevindt zich in een gebied waar van oudsher tuinbouw aanwezig is. Het project sluit dan ook aan bij de kenmerken en identiteit van het gebied en is daarmee in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken van het kabinet die bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorliggend project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien er in deze onderbouwing geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus ook geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden opgesteld.

Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het projectgebied zich niet in een gebied bevindt waar speciale regels gelden vanuit de Omgevingsverordening.

Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Duiven

De gemeente Duiven streeft naar het behouden en versterken van een gezonde, veilige, vitale, duurzame, leefbare en aantrekkelijke leefomgeving. Om dit te bereiken heeft de gemeente Duiven de Omgevingsvisie Duiven opgesteld. De inhoudelijke ambities en doelen voor de leefomgeving bestaan uit de volgende vijf thema's:

1. Een duurzaam thuis;
2. Gezonde, sociale en veilige leefomgeving;
3. Vitale economie;
4. Bereikbaarheid;
5. Klaar voor de toekomst.

Verder wordt in de omgevingsvisie de aanvullende woonbehoefte benadrukt. De komende jaren zullen passende en betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd.

Toetsing

Voorliggend project is niet in strijd met de thema's gesteld in de Omgevingsvisie Duiven. Het project legt uitsluitend de bestaande situatie vast door een bestaande tweede bedrijfswoning juridisch-planologisch vast te leggen.

3.3.2 Woonvisie Duiven 2021-2030

In 2021 is de Woonvisie Duiven 2021-2030 vastgesteld. Hierin staan drie thema's centraal. Het gaat op de eerste plaats om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Verder wordt gezorgd voor passende woonruimte voor diverse doelgroepen zoals starters, ouderen, zorgbehoevenden en overige groepen. En uiteraard gaat de visie ook over het toevoegen van woningen. In de gemeentelijke woonvisie van Duiven staat dat de juiste woningen gerealiseerd moeten worden rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De gemeente ziet ruimte om in de periode 2025 circa 300 woningen toe te voegen aan de werkvoorraad. De grootste opgave ligt in de kern Duiven. In Groessen en Loo wordt nieuwbouw naar behoefte gebouwd met extra aandacht voor lokale kenmerken als woonmilieus en sociale binding.

Toetsing

Met voorliggend project wordt een bestaande tweede bedrijfswoning juridisch-planologisch vastgelegd. Feitelijk gezien is geen sprake van de toevoeging van nieuwe wooneenheden aan de woningvoorraad. Gelet op de hoge druk op de woningmarkt en de aanwezige woningbehoefte vormt dit geen belemmering en is het project niet in strijd met de ambities uit de Woonvisie Duiven 2021-2030.

Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In deze ruimtelijke onderbouwing worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De tweede bedrijfswoning is in 1986 legaal gebouwd met een bedrijfsvergunning. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de woning destijds binnen het toen geldende bestemmingsplan paste. Door een omissie is de tweede woning niet meegenomen in het nu geldende bestemmingsplan. Voorliggend project legt uitsluitend juridisch-planologisch de bestaande situatie vast. Doordat de woning legaal is gebouwd en hier slechts een omissie wordt hersteld is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt mede gebaseerd op de relatief afgelegen ligging van de woning in het buitengebied van de gemeente Duiven en het feit dat de aangrenzende woning ook voldoet in het hebben van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt uitgegaan dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze situatie hiermee voldoende aangetoond is.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot voorliggend project zijn kosten voor de gemeente gemoeid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, begeleiding en het beoordelen van aanvragen voor eventuele omgevingsvergunningen. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft van 17 november tot en met 28 december 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.