adviseurs voor leefomgeving

www.ontwerpenomgeving.nl

Motivering

BOPA Helhoek 7-9 te Groessen

Gemeente Duiven

Gemeente Duiven

Ontvangstdatum : 23-03-2026
Documentnummer: D2026-00007027

Projectnummer: 4453.01
Datum: 19 maart 2026

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging projectgebied 7
1.3 Huidig planologisch kader 8
1.4 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie 12

2.1 Inleiding 12
2.2 Bestaande situatie 12

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling 14

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in? 14
3.2 Strijdigheid omgevingsplan 19

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 20

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 20
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 23
4.3 Regionaal beleid 25
4.4 Waterschapsbeleid 27
4.5 Gemeentelijk beleid 29
4.6 Omgevingswaarden 33

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 34

5.1 Geluid 34
5.2 Trillinghinder 36
5.3 Luchtkwaliteit 37
5.4 Geur 40
5.5 Bodemkwaliteit 41
5.6 Water 41
5.7 Mobiliteit en parkeren 43
5.8 Omgevingsveiligheid 44
5.9 Natuur 49
5.10 Cultureel erfgoed 51
5.11 Duurzaamheid 52
5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 56
5.13 Milieubelastende activiteiten 57
5.14 M.e.r.-beoordeling 58
5.15 Gezondheid 58

Hoofdstuk 6 Beperkingengebieden 62

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie 63

7.1 Voorbereiding 63

7.2 Participatie omgeving 63

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 64

8.1 Financieel economische haalbaarheid 64
8.2 Kostenverhaal 64
8.3 Nadeelcompensatie 64

Hoofdstuk 9 Conclusie 65

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Buiten de bebouwde kom van Groessen ligt de buurtschap Helhoek. Het perceel tussen Helhoek 7 en 9 wordt momenteel gebruikt als paardenweide. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. In dat kader is de initiatiefnemer voornemens op dit perceel een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren.

Het projectgebied valt onder de werking van het 'Omgevingsplan gemeente Duiven' met onderliggend het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De gronden ter plaatse zijn bestemd als "Agrarisch", met de dubbelbestemmingen "Waarde - Middelmatige archeologische verwachting" en "Waarde - Landschap". Op grond van de regels is de realisatie van een reguliere woning niet toegestaan. Om de woning mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Voorliggende motivering toont aan dat het initiatief wenselijk is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt buiten de bebouwde kom van Groessen, in de gemeente Duiven. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Duiven, Sectie H, nummer 2685. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 3.950 m^2.

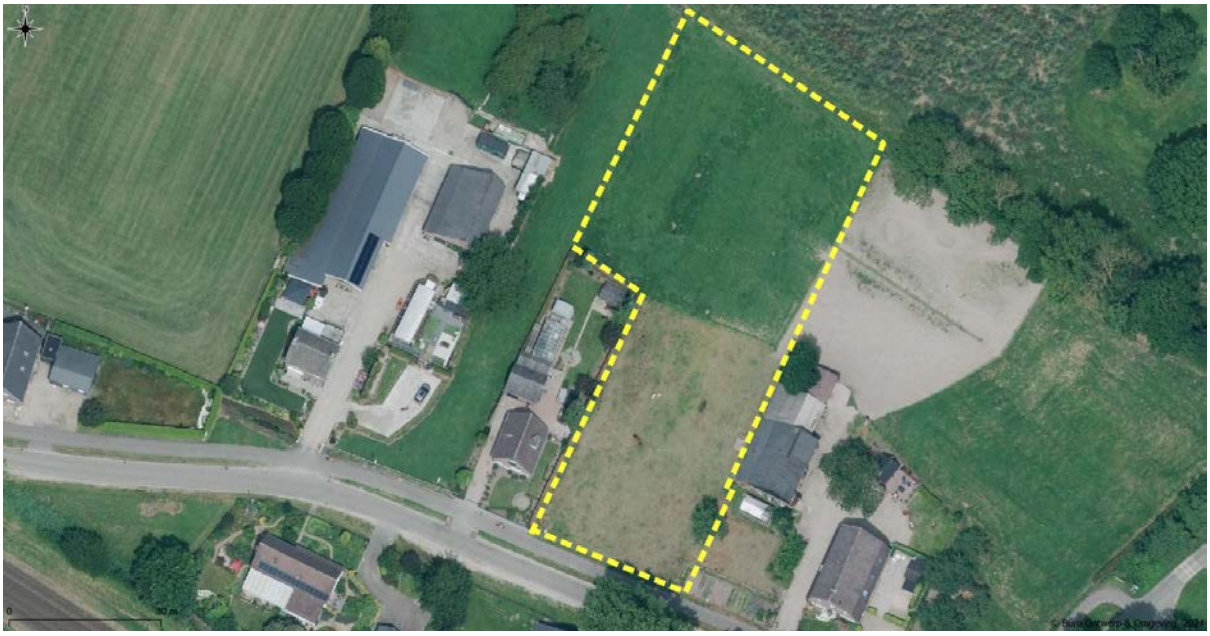
Het projectgebied bevindt zich in een landelijk gebied in de buurschap Helhoek. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door agrarische gronden. Aan de oost-, zuid en westzijde grenst het projectgebied met vrijstaande woningen, die ontsloten zijn via de straat

'Helhoek'. Op ongeveer 60 m ten zuiden van het projectgebied loopt de spoorlijn tussen Duiven en Zevenaar.

Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging met een rode stip weergegeven. In figuur 2 is de globale begrenzing van het projectgebied met een gele stippellijn weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging projectgebied



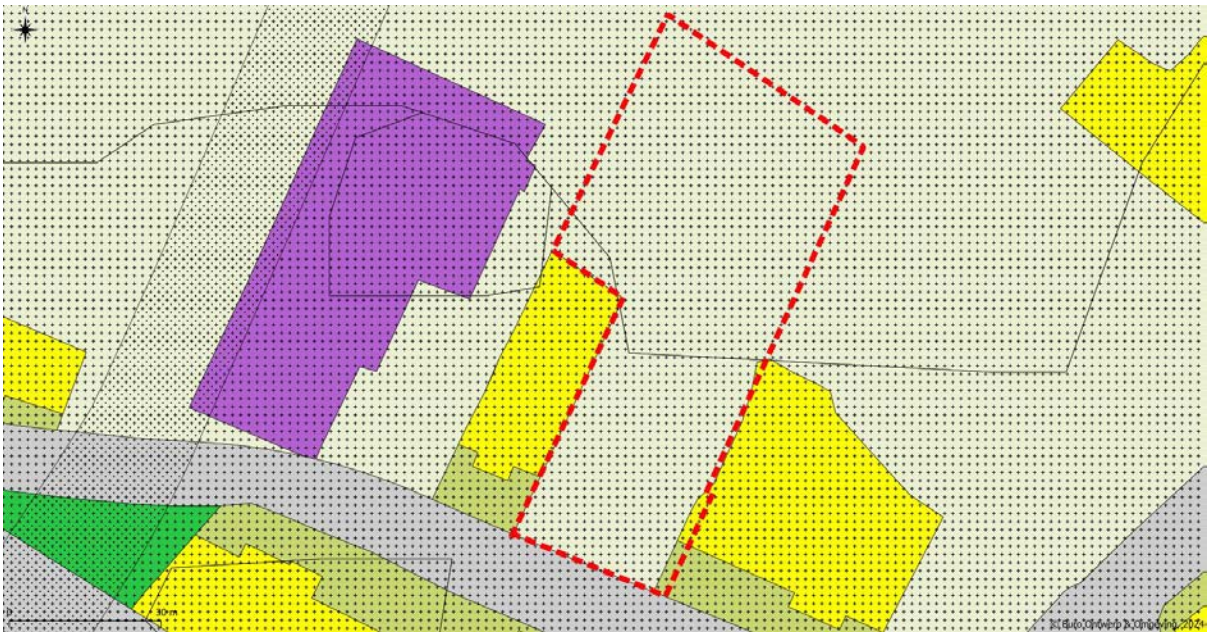
Figuur 2. Globale begrenzing projectgebied

1.3 Huidig planologischkader

Voor de gronden waar de projectlocatie is gesitueerd, geldt het 'Omgevingsplan gemeente Duiven', met onderliggend het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Duiven op 1 juni 2015. Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren Duiven' en 'Parapluplan archeologie en afwijkende regels Duiven'.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kent de projectlocatie de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Middelmatige archeologische verwachting' en 'Waarde - Landschap'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de afbeelding van het bestemmingsplan

'Buitengebied 2013' weergegeven. Het projectgebied is hierop globaal met rode belijning aangegeven.



Figuur 3. Uitsnede 'Regels op de Kaart'

Buitengebied 2013

De gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch', zijn volgens artikel 3 van de regels hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden veehouderij, hobbymatige weidegang, agrarische natuurbeheer en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven binnen het bouwvlak. Daarnaast is het projectgebied in het zuidoosten voor een klein deel bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'.

De gronden zijn tevens bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Middelmatige archeologische verwachting'. Hiermee zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Dit betekent dat er een onderzoeksrapport moet worden overlegd wanneer er grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld worden uitgevoerd of wanneer de nieuw te bebouwen oppervlak groter is dan 5.000 m^2.

De gronden bestemd als 'Waarde - Landschap' zijn volgens artikel 29 mede bestemd voor de bescherming, instandhouding en versterking van de aardkundige waarden, openheid en het verkavelingspatroon. Op deze gronden is het verboden om gronden te beplanten met hoogopgaande beplanting of te beplanten met houtgewassen wanneer op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant. Daarnaast is het verboden om sloten, vijvers en andere wateren te vergraven, te verruimen of te dempen, of het afgraven of ophogen van gronden.

Op grond van de regels van dit bestemmingsplan is het toevoegen van één reguliere woning niet toegestaan op gronden bestemd als "Agrarisch". Om die reden moet voor het initiatief een omgevingsvergunning voor een BOPA worden verleend. Deze kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid2, Bkl).

Parapluplan Parkeren Duiven

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en fietsen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Duiven' die in werking is getreden op 3 februari 2018, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk

beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW Parkeerkencijfers 2018 (publicatie 381) of de meest recente uitgave hiervan op moment van het indienen van de aanvraag. De benodigde parkeerplaatsen zoals bedoeld dienen te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

4.1.3 Afwijkingsregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 4.1.1 en 4.1.2 indien:
    1. op andere wijze in de benodigde parkeer- of laad- en losruimte wordt voorzien, of;
    2. uit (parkeer)onderzoek blijkt dat voldoende parkeer- of laad- en losgelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
    3. er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

b. De afwijking zoals bedoeld onder a. is enkel mogelijk mits:
    1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
    2. bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.

Parapluplan archeologie en afwijkende regels Duiven

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het bestemmingsplan indien het bouwwerk of gebruik voldoet aan bepaalde voorwaarden. Hierbij wordt gekeken naar het behoud van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, voldoende parkeergelegenheid, het behoud van waarden van monumentale objecten, en de bescherming van Natura 2000-gebieden. Tevens moet het initiatief niet leiden tot recreatieve bebouwing, moet het aansluiten bij provinciale belangen en milieuwetgeving, verantwoord zijn vanuit externe veiligheid, en geen onevenredige privaatrechtelijke belemmeringen veroorzaken, zoals nadelige effecten op bezonning, privacy of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor bijbehorende bouwwerken zijn er aanvullende voorwaarden, bijvoorbeeld ten aanzien van oppervlakte, hoogte, afstanden tot het hoofdgebouw en landschappelijke inpassing. Binnen en buiten de bebouwde kom gelden hierbij deels verschillende maximale maten en criteria, en voor schuilgelegenheden voor hobbymatig dierenbezit gelden specifieke regels voor oppervlakte, hoogte, afstand tot andere bouwwerken en landschappelijke inpassing. Deze regels vormen het toetsingskader voor afwijkingen ten behoeve van bouwwerken en uitbreidingen.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling en de strijdigheid met het geldend omgevingsplan. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in Hoofdstuk 9 de conclusie.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het projectgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel tussen Helhoek 7 en 9 te Groessen bevindt zich momenteel een begraasd grasland zonder bebouwing. Het projectgebied bestaat uit twee afzonderlijke velden omheind met een hek. Beide velden worden in de huidige situatie gebruikt als paardenweide. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de straat de 'Helhoek'. In de huidige situatie is er geen ontsluitingsweg aanwezig tussen het projectgebied en de Helhoek. Het projectgebied is gelegen tussen twee woonpercelen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige inrichting van het projectgebied.



Figuur 4. Impressie huidige situatie (luchtfoto)



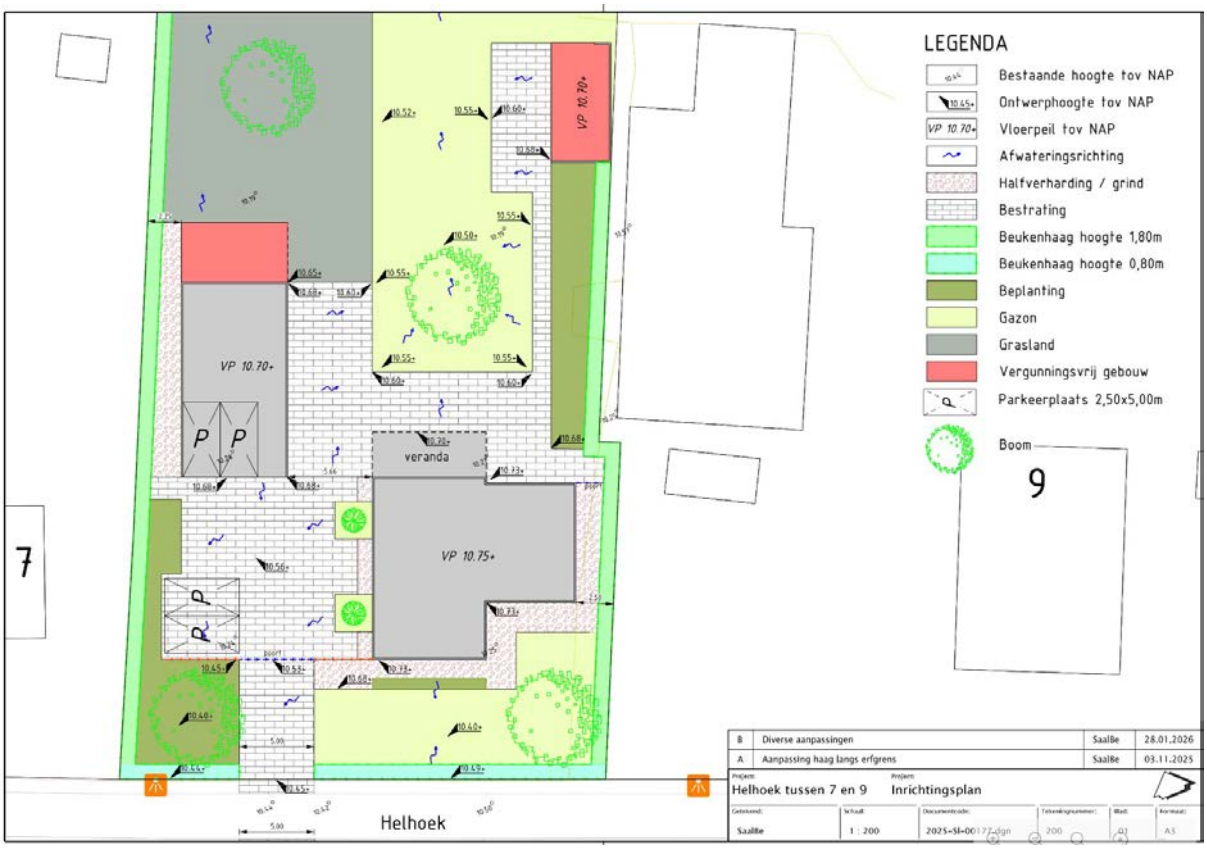
Figuur 5. Impressie huidige situatie (voorzijde)

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een perceel aan de Helhoek, gelegen tussen huisnummers 7 en 9. Op het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd, met daarbij behorende bijgebouwen. Het initiatief voorziet in een landschappelijk ingepast erf, waarbij aandacht is besteed aan de positionering van de gebouwen, de afwatering en het toevoegen van beplanting.

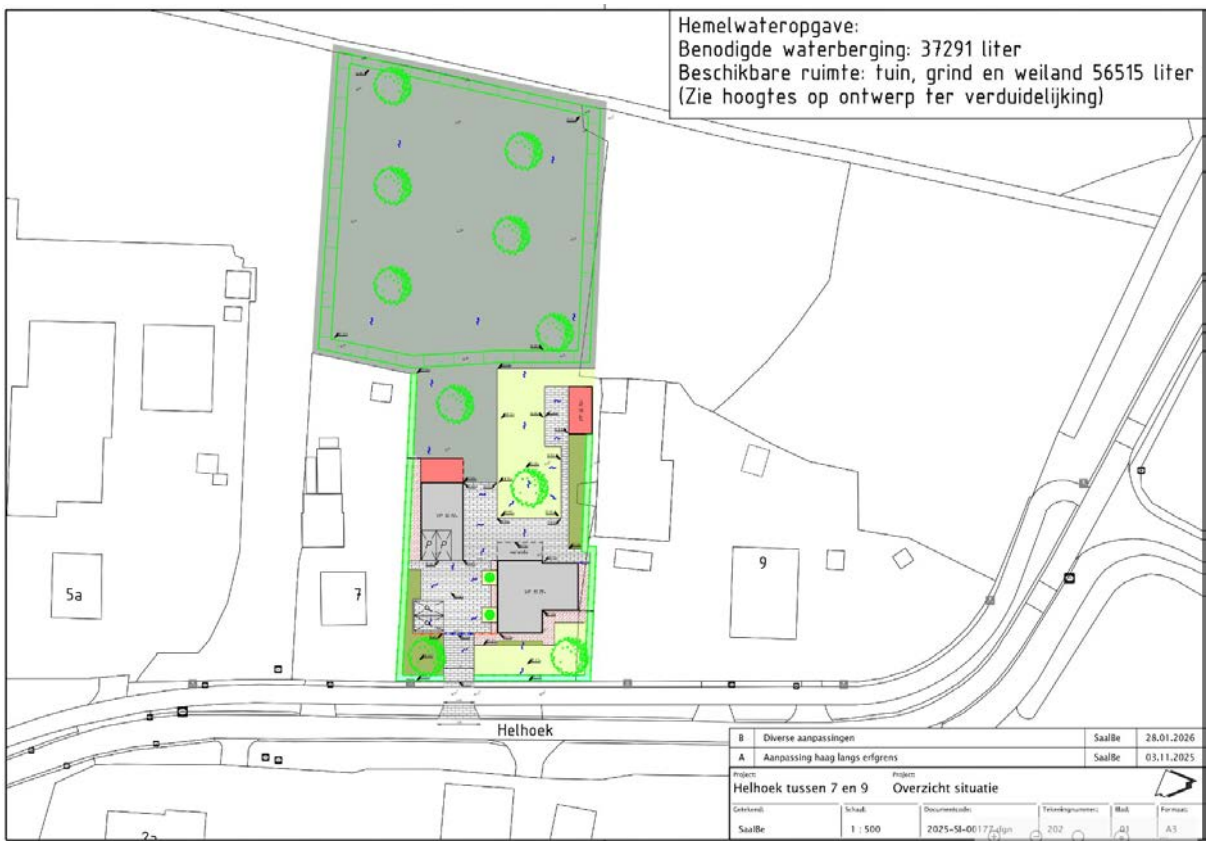
Navolgende afbeeldingen tonen de gewenste inrichting van het erf.



Figuur 6. Inrichtingsplan projectgebied (Veld A)



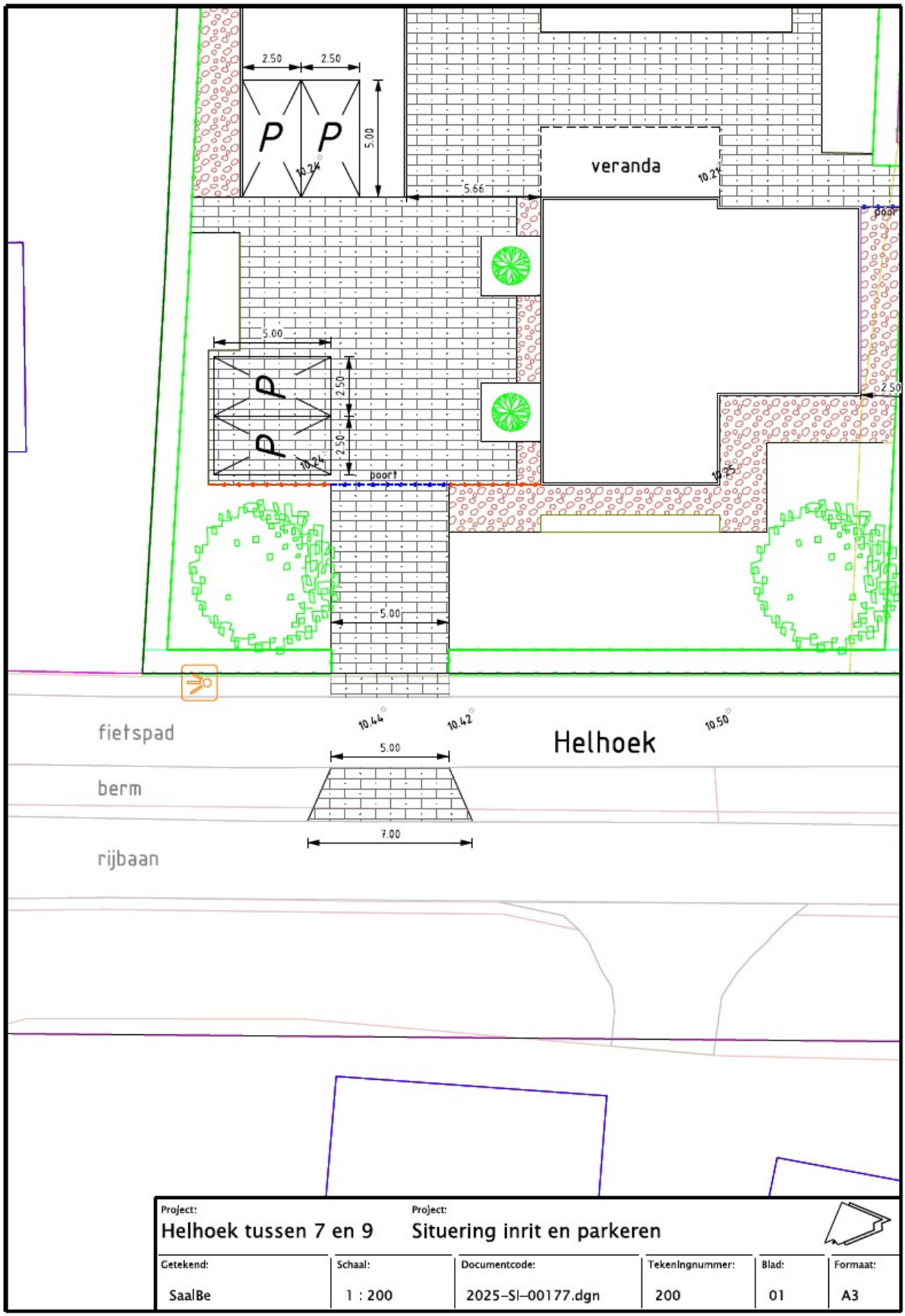
Figuur 7. Inrichtingsplan projectgebied (Veld B)



Figuur 8. Inrichtingsplan projectgebied (Veld A en B)

<u>Ruimtelijke inpassing</u>

De woning wordt aan de zuidoostzijde van het perceel gesitueerd en betreft een oppervlakte van circa 160 m^2. Aan de westzijde bevindt zich een bijgebouw in de vorm van een kapschuur van circa 90 m^2. De erfafwerking bestaat uit een combinatie van verharding en groen. Het centrale gedeelte van het erf en de oprit zijn bestraat. Aan de randen van het erf is gebruik gemaakt van halfverharding (grind), wat bijdraagt aan een goede waterinfiltratie. Langs de perceelsgrenzen zijn beplantingsstroken aangelegd, afgewisseld met gazons en graslanden. De erfafscheiding aan de oost- en westzijde bestaan uit een beukenhaag van 180 cm hoog. De erfafscheiding aan de zuidzijde (tot aan de gevel) bestaat uit een haag van maximaal 1 meter hoog. Deze erfscheidingen zorgen zowel voor een natuurlijke begrenzing als voor voldoende privacy. Daarnaast zijn op verschillende plekken op het erf bomen toegevoegd. Op het erf is ruimte voor vier parkeerplaatsen: twee in de garage en twee op de oprit. Het erf wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Helhoek. Deze oprit heeft een breedte van maximaal 5 meter op eigen terrein. De oprit wordt richting de rijbaan verbreed om optimaal in- en uit te rijden. Op de navolgende afbeelding is de beoogde situering van de ontsluiting weergegeven.



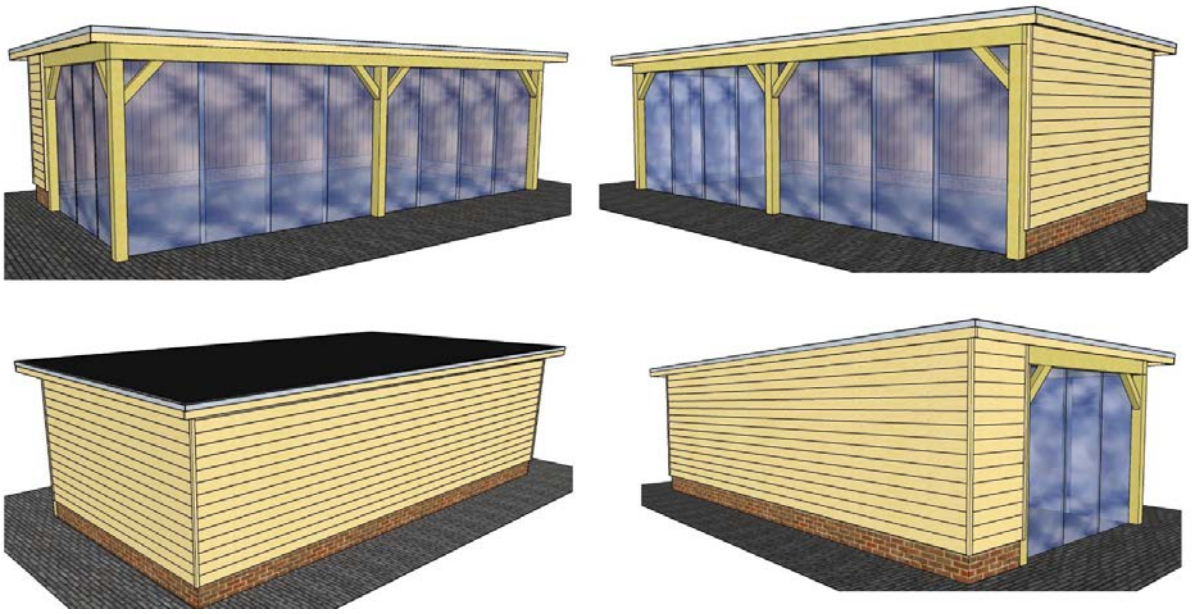
Figuur 9. Tekening beoogde oprit projectgebied

Bijgebouwen

De beoogde ontwikkeling voorziet in een erf met één vrijstaande woning en twee bijgebouwen. Het bijgebouw aan de westzijde van de woning is vormgegeven als een kapschuur. Deze kapschuur bestaat uit een houten constructie en heeft één bouwlaag en een kap. Deze beoogde vormgeving sluit aan bij de bijgebouwen van omliggende percelen. Ten noorden van de woning is een tweede bijgebouw voorzien, bedoeld als tuinoverkapping. Dit bijgebouw betreft één bouwlaag met een plat dak en bestaat tevens uit een houten constructie. Hierdoor sluiten de bijgebouwen goed op elkaar aan, waardoor de erfgedachte behouden blijft en het karakter van een traditioneel boerenerf direct zichtbaar is. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde bijgebouwen weer.



Figuur 10. Impressie toekomstige kapschuur



Figuur 11. impressie tuinoverkapping (vergunningsvrij)

Bepaling afmetingen

De bouwmogelijkheden voor de toekomstige kavel, worden gelijk gesteld aan die van de naastgelegen woonbestemmingen. Dit betreft de bestemming 'Wonen-1'. Bij deze bestemming geldt dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is beperkt tot 75 m^2. Voor de woning zelf geldt een

oppervlakte van maximaal 175 m^2. De oppervlakte die hiervan niet benut wordt mag worden ingezet voor de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

De beoogde woning heeft een oppervlakte van circa 160 m^2 en blijft daarmee 15 m^2 onder de maximaal toegestane 175 m^2. Deze resterende 15 m^2 mag op grond van de planregels worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. Dit betekent dat de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in dit geval 90 m^2 bedraagt (75 m^2 + 15 m^2). Het beoogde bijgebouw *'kapschuur'* heeft een oppervlakte van circa 90 m^2 en blijft daarmee binnen de toegestane oppervlakte.

Vergunningsvrij bouwen

Wanneer de woning in de toekomst is gerealiseerd gelden de regels voor vergunningvrij bouwen. Specifiek voor dit perceel betekent dit, dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen (met en zonder vergunning) 150 m^2 mag bedragen. De kapschuur van 90 m^2 is dan gerealiseerd, waardoor er nog 60 m^2 resteert om vergunningvrij te kunnen bouwen. De aanleg van de tuinoverkapping vindt derhalve in een latere fase plaats wanneer de woning en kapschuur reeds gerealiseerd zijn. De beoogde tuinoverkapping heeft een oppervlakte van circa 32 m^2 en blijft daarmee binnen de toekomstige oppervlakte om vergunningsvrij te bouwen.

3.2 Strijdigheid omgevingsplan

3.2.1 Geldend omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Duiven, met onderliggend het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied grotendeels bestemd als 'Agrarisch' en voor een klein gedeelte als 'Tuin' en 'Wonen'. Daarnaast gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde-Landschap' en 'Waarde - Middelmatige archeologische verwachting'.

3.2.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Het project voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen op een grasland aan de zuidzijde van het perceel. Er zijn enkele redenen waarom de beoogde ontwikkeling op gronden van het omgevingsplan niet kan worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming "Agrarisch" is het niet toegestaan om een woning te realiseren zonder aangewezen bouwvlak. Het realiseren van een reguliere woning is dan ook niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast is het binnen de bestemming 'Waarde - Landschap' niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning sloten, vijvers en andere wateren te vergraven, te verruimen of te dempen, of het afgraven of ophogen van gronden. Hiermee ontstaat er een strijdigheid met het geldende omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken. Het projectgebied is gelegen in buurtschap de Helhoek. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de Helhoek. Het aantal woningen in de buurtschap 'Helhoek' blijft dan ook per saldo gelijk. Gezien de aard en omvang van het project wordt geen nationaal belang geschaad. Het rijksbeleid dat is opgenomen in de NOVI vormt geen belemmering voor het project. Tevens raakt het initiatief niet de doelen zoals deze gesteld zijn in de NOVEX.

4.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W aan de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Voor het project zijn, anders dan de instructieregels die in Hoofdstuk 5 van deze motivering aan bod komen, geen specifieke instructieregels van toepassing. De mogelijke belemmeringen vanuit de instructieregels op het project, worden in de verschillende milieuparagrafen in Hoofdstuk 5 afzonderlijk getoetst. Op basis deze paragrafen wordt geconcludeerd dat de instructieregels geen belemmering voor het project vormen. Voor het project wordt medewerking verleend via een BOPA. Deze wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid2, Bkl). Verder gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk

groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Het project betreft de realisatie van één woning buiten de bebouwde kom. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Dit artikel geeft voor woningbouw geen ondergrens, in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Uit deze jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat er bij woningbouw pas vanaf twaalf (nieuwbouw) woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van één woning. Een toetsing aan de Ladder is dan ook niet van toepassing op voorliggend initiatief.

4.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Toetsing

Het project betreft de realisatie van één woning buiten de bebouwde kom. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de buurtschap Helhoek. Het aantal woningen in de buurtschap 'Helhoek' blijft dan ook per saldo gelijk. Gezien de beperkte omvang, in verhouding tot nationale belangen en ambitie, wordt een verdere toelichting niet nodig geacht.

4.2 Provinciaalbeleid en provincialeregels

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit initiatief zijn met name de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft prioriteit: In 2050 wil Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving neemt de provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand

stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Toetsing

Voorliggend initiatief bestaat uit de realisatie van één woning met bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de Helhoek. Het aantal woningen in de buurtschap 'Helhoek' blijft dan ook per saldo gelijk. Voorliggend initiatief past dan ook goed bij de ambitie 'Een vitaal platteland' van de provincie, omdat buurtbewoners door deze regeling in de buurtschap kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt de beoogde woning op een duurzame manier uitgevoerd met mogelijkheden voor een luchtwarmtepomp, zonnepanelen en triple glas. Deze duurzaamheidsmaatregelen sluiten aan bij de ambitie van de provincie om de energietransitie te stimuleren en te werken aan een duurzame toekomst. De beoogde ontwikkeling wordt tevens op een landschappelijke manier ingepast middels het toevoegen van inheemse boomsoorten en beplanting en een beukenhaag.

Deze herontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid, dat regionaal en gemeentelijk is afgestemd (zie paragraaf 4.3.2, 4.5.2 en 4.5.3). Passend bij de aard en omvang van het plan, draagt het bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening vormt het juridisch instrument waarmee de provincie de doorwerking van onderwerpen uit de Omgevingsvisie naar lokale niveaus juridisch borgt. 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. Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties'

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie'

Voor zover een initiatief een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van de instructieregel klimaatadaptie de toelichting bij het ruimtelijke plan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder

geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Voorliggend initiatief bestaat uit de realisatie van één woning met bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de zeven mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de Helhoek. Het aantal woningen in de Helhoek blijft dan ook per saldo gelijk. Door de realisatie van een nieuwe woning in het buurtschap blijf het woon- en leefkwaliteit binnen de buurtschap behouden. Daarnaast wordt de nieuwe woning gerealiseerd conform de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt een kwaliteitsslag gemaakt ten opzichte van de voormalige bebouwing. De woning wordt energiezuinig uitgevoerd, met goede isolatie, duurzame installaties en aandacht voor waterberging en groen.

4.2.3 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van de provincie Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025

Op 13 oktober 2020 is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Liemerse Woonagenda 2020-2025 vastgesteld, waarmee de agenda onderdeel is van het provinciaal beleid. Bij de vaststelling van de Liemerse Woonagenda is aangegeven dat Woonvisie 2016-2020 van de gemeente nog het geldend beleidskader is.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recentelijk uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en is doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Waar men vijf jaar geleden nog bezig was met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouw aantallen, voorziet men nu dat er hard aan de slag gegaan moet worden met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien.

In de nieuwe woningbehoefte prognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

Met de woonagenda wordt sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is men afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor midden inkomensgroepen. Volgens het woningbehoefte onderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. De gemeente moet daarom bij nieuwbouwprojecten sturen op de te realiseren prijsklassen en het aandeel sociale huurwoningen. In de kleine kernen wordt bijvoorbeeld ingezet op specifiek maatwerk met woningbouw waarmee naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van één vrijstaande woning in de Helhoek. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de zeven mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de Helhoek. De initiatiefnemer is in de buurtschap opgegroeid en heeft een sterke binding met het gebied. Het initiatief sluit daarmee aan bij de regionale ambitie om in te spelen op de lokale woningvraag en bij te dragen aan het behoud van de sociale samenhang binnen de gemeenschap. Bij de ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten, zoals het landschappelijk inpassen van het initiatief door het toevoegen van inheemse plantensoorten en bomen.

4.3.2 Woondeal 2.0 regio Arnhem - Nijmegen

De 'Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen' is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en door de 18 gemeenten in de regio ondertekend. De Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het versterken van het groene profiel van de regio en de bereikbaarheids- en leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd in de regio. Dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Voor de periode 2020 - 2040 gaat het om 50.000 á 60.000 nieuwbouwwoningen;
- Van de woningen moet 50% in het betaalbare segment vallen;
- Bij nieuwe woningbouwplannen spannen gemeenten zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen, vanaf 2030 is dat minimaal 50%;
- (flexibele en tijdelijke) Woningen worden versneld gerealiseerd.

In de navolgende tabel is de woningbouwopgave beschreven in de Woondeal 2.0 regio Arnhem - Nijmegen weergegeven toegespitst op de gemeente Duiven.

	Te realiseren woningen bruto	**Sloop**	**Te realiseren woningen netto**	**totale plan capaciteit**	**harde plan capaciteit**
2022	60	0	60	80	60
2023	70		70	90	70
2024	40		40	50	40
2025	110		110	140	0
2026	100		100	130	0
2027	100		100	130	0
2028	100		100	130	0
2029	100		100	130	0
2030	100		100	130	0
totaal	**780**		**780**	**1.000**	**170**

Tabel 1. Woningbouwopgave van de gemeente Duiven (bron: Woondeal 2.0)

Toetsing

Voor de gemeente Duiven geldt een woningbouwopgave van 780 nieuw te realiseren woningen (bruto).

Vanwege de verlenging van de A15 zijn er woningen en bouwwerken gesloopt in de Helhoek. In voorliggend initiatief zal elders in de Helhoek één woning worden toegevoegd. Het totale woonaanbod blijft daarmee behouden. Hiermee draagt het initiatief bij aan de woningbouwopgave zoals beschreven in de Woondeal 2.0.

4.3.3 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van de regio 'Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen'.

4.4 Waterschapsbeleid

4.4.1 Waterschapsverordening waterschap Rijn en IJssel

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten 'bruidsschat': voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

Toetsing

Voorliggend initiatief worden maatregelen getroffen die bijdragen aan optimale waterberging op het eigen perceel. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambities om het watersysteem in het rivierengebied veerkrachtig en toekomstbestendig in te richten.

De bevindingen en resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn opgenomen in paragraaf 5.6.

4.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en

behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

4.4.3 Weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

In de motivering moet een stapsgewijze benadering van het huidige en toekomstige watersysteem worden opgenomen. Deze bestaat uit de volgende stappen:

1. Omschrijf het huidig watersysteem;
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het projectgebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;
3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobuust is.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van een woning, ter vervanging van een gesloopte woning

elders in buurtschap de Helhoek. Het perceel heeft voldoende ruimte om waterberging op eigen terrein te realiseren. In paragraaf 5.6 wordt hier verder op ingegaan. Het initiatief past daardoor binnen de uitgangspunten van het waterschap.

4.4.4 Conclusie waterschapsbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het waterschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Duiven

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Duiven vastgesteld. 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 omgevingsvisie sluit aan bij nationaal, regionaal en lokaal beleid. De inhoudelijke basis voor de omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

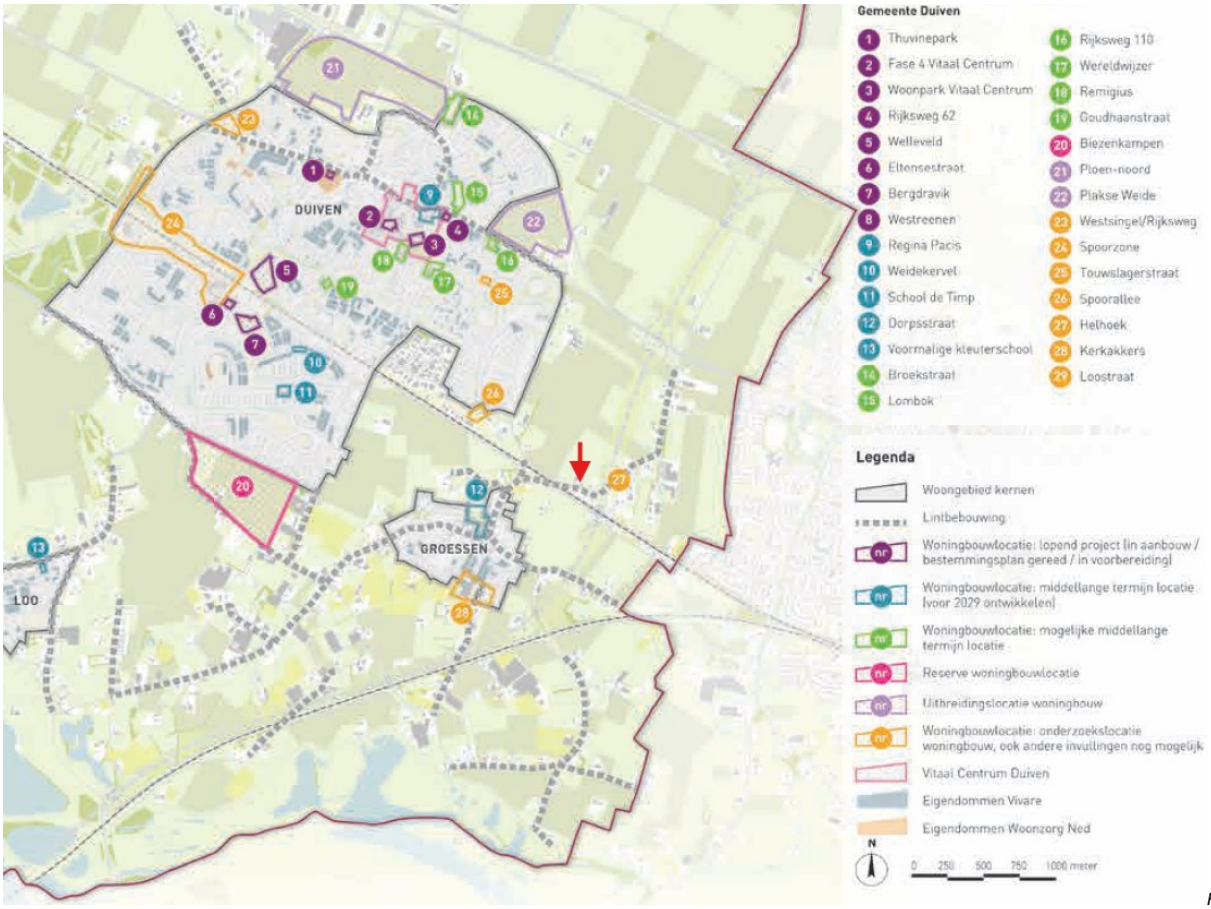
- Historie: de gemeente Duiven heeft een rijke geschiedenis waar op wordt voortgebouwd;
- Richtinggevende waarden: belangrijk zijn onder andere de vitale, sterk onderling verbonden inclusieve gemeenschap, de aantrekkelijke leefomgeving en de voorzieningen van de gemeente Duiven;
- Ruimtelijke kwaliteiten: de kenmerken van het landschap, het erfgoed en de manier van wonen in Duiven, Groessen en Loo dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente;
- Ontwikkelingen & toekomstperspectief: leidraad voor de toekomst is dat de gemeente de ruimte wil bieden aan ontwikkelingen, recht doen aan ruimtelijke kwaliteiten, het maatwerk wil leveren op basis van de leefomgevingskwaliteiten en zorg wil dragen voor natuur en milieu. Dit gebeurt samen met alle gebruikers van de leefomgeving.

Daarbij zijn door de gemeente vijf ambities en doelen voor 2030-2040 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.

Het projectgebied heeft op de bijbehorende kaarten geen specifieke aanduidingen.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van de 'Basiskaart Wonen' beschreven in de Omgevingsvisie van Duiven. De ligging van de projectlocatie is weergegeven met een rode pijl.



Figuur 12. Basiskaart Wonen in Omgevingsvisie Duiven (projectgebied met rode pijl aangegeven)

Toetsing

In de omgevingsvisie van Duiven worden vijf ambities voor de toekomst beschreven. Een van deze opgaven streeft naar het versterken van een gezonde, sociale en veilige leefomgeving, die aansluit bij demografische ontwikkelingen en woonbehoeften van bewoners. Het voorliggende initiatief sluit hier naadloos op aan. de initiatiefnemer is een lokale bewoner van buurtschap de Helhoek. Met dit initiatief wordt dus een bijdrage geleverd aan het woningaanbod voor lokale bewoners. Dit draagt bij aan een sterk verbonden en inclusieve gemeenschap en bevordert tegelijkertijd een sociale, toekomstbestendige leefomgeving binnen het buurtschap. Daarnaast streeft de omgevingsvisie ernaar om het historische karakter van de lintbebouwing aan de Helhoek te behouden en te versterken. Het beoogde initiatief sluit hierop aan doordat de nieuwe woning zorgvuldig wordt ingepast tussen twee bestaande woningen. Hierdoor wordt het karakteristieke beeld van de lintbebouwing versterkt.

Voorliggend initiatief sluit dan ook goed aan bij de uitgangspunten en richtlijnen zoals beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Duiven.

4.5.2 Woonvisie Duiven 2021-2030

In 2021 is de Woonvisie Duiven 2021-2030 vastgesteld. De vorige Woonvisie is vastgesteld in 2017. De daarin opgenomen visie op het wonen in de gemeente Duiven geldt grotendeels nog steeds met de onderwerpen betaalbaar wonen, passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en duurzaamheid. De woningmarkt is sinds 2017 echter sterk veranderd. Er zijn nieuwe bevolkingsprognoses en berekeningen voor woningbehoefte beschikbaar gekomen. Daaruit blijkt een veel grotere woningbehoefte dan waarmee tot nu toe rekening mee gehouden is. Deze nieuwe inzichten waren ook aanleiding voor de afspraken van begin maart 2020 over onder meer woningbouwversnelling in de zogenaamde Woondeal tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. In de Woonvisie 2021-2030 houdt de gemeente rekening met de nieuwe ontwikkelingen en afspraken en gaan ze in het bijzonder in op de huisvesting van arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers.

De gemeente heeft de ambities voor wonen in overleg met inwoners en de bij het wonen betrokken partijen vastgelegd rondom drie thema's. Het gaat op de eerste plaats om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Verder zorgt de gemeente voor passende woonruimte voor diverse doelgroepen als starters, ouderen, zorgbehoevenden en eerder genoemde groepen. En uiteraard gaat de visie ook over het toevoegen van woningen.

De woningbouw wordt snel opgevoerd om aan de grote woningwens te kunnen voldoen. Tot 2025 wil de gemeente 520 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. De gemeente faciliteert de grotere woningbehoefte volgens het principe 'de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment'. Duiven ziet de grotere aantallen woningbouw als een mogelijkheid om het woningtekort in te kunnen halen en zo de kans om te slagen voor een woning voor de eigen inwoners te vergroten. Dat betekent dat er voor deze grotere woningbehoefte gezocht wordt naar nieuwe woningbouwlocaties. Daarbij gaan inbreidingslocaties vóór nieuwe uitbreidingslocaties. Maar met alleen inbreidingslocaties heeft de gemeente onvoldoende mogelijkheden om te kunnen bouwen. De Woonvisie bevestigd dus dat er ook uitbreidingslocaties nodig zijn.

Toetsing

Voorliggend initiatief bestaat uit de bouw van één woning met bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de zeven mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de Helhoek. Deze ontwikkeling sluit aan bij de woonvisie van Duiven door te voldoen aan het principe 'de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment'. Door op kleinschalige wijze een woning toe te voegen binnen het bestaande buurtschap Helhoek, wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om te voorzien in de lokale woonbehoefte en de leefbaarheid in bestaande wijken en dorpen te versterken.

Daarnaast wordt de nieuwe woning gerealiseerd conform de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarmee wordt een kwaliteitsslag gemaakt ten opzichte van de voormalige bebouwing. De woning wordt energiezuinig uitgevoerd, met goede isolatie, duurzame installaties en aandacht voor waterberging en groen.

Met dit initiatief wordt het woningaanbod voor lokale bewoners vergroot en blijft tevens de leefbaarheid van de buurtschap behouden. Voorliggend initiatief sluit dan ook goed aan bij de Woonvisie van de gemeente Duiven.

4.5.3 Notitie Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027

In 2017 heeft de raad de Woonvisie 2025 vastgesteld. Daarbij is de volgende ambitie uitgesproken: “In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu.”

Zoals gebruikelijk wordt het gemeentelijk nieuwbouwprogramma afgestemd op de verwachte woonbehoefte. Hiertoe worden in de regio Arnhem Nijmegen regelmatig bevolkings- en huishoudensprognoses uitgevoerd. Duiven maakt deel van de subregio De Liemers. Bij de laatste prognoses valt op dat het aantal huishoudens tot 2027 harder groeit dan eerder verwacht. De woonbehoefte is navenant groter geworden. Het huidige gemeentelijk woonprogramma is tot nu toe gebaseerd op eerdere prognoses, waarbij er geen noodzaak was om nieuwe plannen/nieuwe locaties in ontwikkeling te brengen.

De ruimtelijke opgave voor de gewenste nieuwbouw van 146 woningen is getalsmatig relatief beperkt. Ter vergelijk: de gemeente Duiven kent nu ca. 10.500 woningen. Eens te meer geldt daarvoor het adagium ‘de juiste woning op de juiste plaats’. De nieuwbouw dient goed aan te sluiten bij de kwalitatieve behoeften zoals in de Liemerse Woonagenda en de gemeentelijke Woonvisie. In ruimtelijke zin moeten nieuwe locaties bovendien goed aansluiten bij de bestaande dan wel gewenste omgevingskwaliteit.

Toetsing

Per saldo blijft het aantal woningen in de buurtschap door deze regeling hetzelfde. Daarnaast sluit dit initiatief goed aan bij het bestaande dan wel gewenste omgevingskwaliteit. De beoogde woning wordt op een landschappelijke manier in de omgeving is ingepast, zoals weergegeven in paragraaf 3.1. Voorliggend initiatief sluit dan ook goed aan bij de notitie woningbouwprogramma van de gemeente Duiven.

4.5.4 Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven

Op 12 juni 2018 is door de gemeenteraad de notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027 vastgesteld. Deze notitie is een vervolgnotitie en beschrijft de uitkomst van de analyse die is gemaakt van alle locaties die op dit moment in beeld zijn voor de versnellingsopgave woningbouw in de gemeente Duiven.

In de notitie woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018 – 2027 is geconstateerd dat er in totaal 324 woningen in de gemeente Duiven gebouwd moeten worden om de behoefte aan woningen in te kunnen vullen. In Groessen is voor de komende 10 jaar behoefte aan 15 tot 20 woningen. Er is een toenemend gevoel van urgentie om op korte termijn de versnellingsopgave op te pakken en deze opgave als prioriteit te zien.

De 15 locaties die genoemd zijn in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 zijn inmiddels aangevuld en geanalyseerd. Het doel is om de komende 10 jaar circa 150 extra woningen te bouwen (in totaal circa 325 woningen als je ook de bestaande plannen meerekent), waarvan 65% op korte termijn. Dit betekent dat er circa 100 woningen voor 2022 gerealiseerd dienen te worden. Deze woningen dienen op de juiste locatie (inbreiding voor uitbreiding), voor de juiste doelgroep (grotendeels betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens) en met draagvlak van omwonenden gebouwd te worden.

Toetsing

Het voorliggende initiatief voorziet in de bouw van een vrijstaande woning in de Helhoek, ter compensatie van een woning die elders in de buurtschap gesloopt wordt vanwege de verlenging van de A15. In de vervolgnotitie is opgenomen dat er in de kern Groessen behoefte is aan 15 tot 20 woningen. Gezien de beperkte omvang en doordat het initiatief voor eigen gebruik is, wordt een nadere toelichting

op het belang van het initiatief niet noodzakelijk geacht.

4.5.5 Conclusie

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van de gemeente Duiven.

4.6 Omgevingswaarden

De gemeente Duiven heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

5.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

5.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels; Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

5.1.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in januari 2026 een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Navolgend worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

Toetsing Bkl

Gemeentelijke wegen

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen (Helhoek), bedraagt 49 dB. Bij de nieuwe woning wordt zowel voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl als aan de ambitiewaarde van 50 dB uit het gemeentelijke geluidbeleid.

Rijksweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de toekomstige rijksweg A15, bedraagt 52 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) overschreden, maar de waarde blijft wel binnen de toegestane grens van 60 dB. Ook volgens het gemeentelijke geluidsbeleid wordt de ambitiewaarde van 50 dB overschreden, terwijl tegelijkertijd wordt voldaan aan de vastgestelde bovengrens van 60 dB.

Spoorlijn Arnhem - Zevenaar

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de spoorlijn Arnhem - Zevenaar, bedraagt 55 dB. Bij de nieuwe woningen wordt zowel voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl als aan de ambitiewaarde van 55 dB uit het gemeentelijke geluidbeleid.

Cumulatieve geluidsbelasting

De hoogste cumulatieve geluidbelasting (LCUM) bedraagt 53 dB, wat volgens de methode van Miedema als 'redelijk' wordt gekwalificeerd. De woning beschikt echter over een geluidluwe gevel en een buitenruimte aan de rustige zijde van de woning. Er wordt daarmee voldaan aan de aanvullende criteria uit het gemeentelijke geluidbeleid. Op basis hiervan kan de optredende geluidbelasting volgens het gemeentelijke beleid als aanvaardbaar worden beschouwd. De cumulatieve geluidbelastingen zijn daarmee acceptabel.

Toetsing Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 56 dB. Om de binnenwaarde bij de woning te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (56 - 33 =) 23 dB worden bereikt. Bij nieuwe woning is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidisolatie mogelijk, wanneer er wordt gekozen voor goed geluidgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.2 Trillinghinder

5.2.1 (Wettelijk) kader

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder door weg- en spoorverkeer in gebouwen. Wel geldt dat in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (art. 4.2 uit de Omgevingswet (Ow)) trillingshinder (waar relevant) in kaart dient te worden gebracht en betrokken bij de afweging in het kader van het beschermen van de fysieke leefomgeving. De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geven daarbij nadere kaders voor de wijze waarop het omgevingsplan moet bijdragen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Trillingshinder maakt onderdeel uit van deze bredere afweging. Net als onder de vroegere Wro zijn hulpmiddelen als de *Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen* en de SBR-richtlijn van toepassing om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen respectievelijk te beoordelen. Als zodanig is er voor trillingshinder ten gevolge van weg- en spoorverkeer niets veranderd onder de Ow.

De SBR-richtlijn bestaat uit drie delen (deel A – schade in gebouwen, deel B – hinder voor personen in gebouwen en deel C – verstoring van gevoelige apparatuur). In deze SBR-richtlijn deel B zijn een aantal aspecten relevant, deze worden hierna kort toegelicht:

1. De richtlijn toetst zowel een maximaal optredende trillingssterkte (Vmax, treedt op bij de trein die gedurende de meetperiode de hoogste trillingen veroorzaakt) als het tijdsgemiddelde van de trillingen (Vper, deze grootheid is dus ook afhankelijk van het aantal treinen).
2. De richtlijn maakt in de beoordeling onderscheid tussen verschillende situaties, en toetst daarbij strenger in:
   a. Nieuwbouwsituaties (nieuwe gebouwen, nieuw spoor, aanleg van wissels). Bij bestaande situaties zijn de streefwaarden minder streng, er wordt dan uitgegaan van een zekere mate van gewenning en er zijn minder mogelijkheden om de trillingen te reduceren. In dit plan gaat het om een nieuwe woning, dus een nieuwe situatie.
   b. Gebouwen met een overnachtingsfunctie (woningen, ziekenhuizen). De meeste hinder wordt vaak in rust ervaren. Bij gebouwen met een niet-overnachtingsfunctie (kantoren, scholen) gelden minder strenge streefwaarden. Winkels, sport- en industriepanden vallen buiten de richtlijn. In dit plan gaat het om gebouwen met een woonfunctie.
   c. De nacht, omdat de meeste hinder vaak in rust wordt ervaren. De streefwaarden voor overdag zijn ca. een factor 2 minder streng dan ’s nachts voor gebouwen met een overnachtingsfunctie.

Een gebouw kan op twee manieren voldoen aan de richtlijn: de trillingssterkte Vmax moet lager zijn dan de onderste streefwaarde A1 (zie Tabel 3), óf Vmax moet lager zijn dan de bovenste streefwaarde A2, waarbij tegelijkertijd de gemiddelde trillingssterkte Vper lager is dan de streefwaarde A3.

	Dag en avond			**Nacht**		
Functie	**A1**	**A2**	**A3**	**A1**	**A2**	**A3**
Wonen, nieuw	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05
Wonen, bestaand	0,2	0,8	0,10	0,2	0,4	0,10

Tabel 3. Streefwaarden in de SBR-richtlijn deel B voor gebouwen met bestemming wonen

5.2.2 Onderzoek

Door We-Boost is in februari 2026 een quickscan trillingshinder uitgevoerd op de locatie aan de Helhoek in Groessen tussen de nummers 7 en 9. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Navolgend worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

De beoogde woning ligt op ca. 75 meter van de spoorlijn Arnhem-Zevenaar. Uit de quickscan volgt dat overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder mogelijk zijn in de huidige situatie, wanneer

zware goederentreinen, die nog af en toe passeren, langskomen. In combinatie met een bodem die deze trillingen relatief goed doorgeeft en de relatief lichte bouw van de woning kan dit voor trillingen zorgen die hoger zijn dan de streefwaarden. In de toekomst is op deze spoorlijn geen structureel goederenvervoer voorzien, en wordt wel voldaan aan het beoordelingskader voor trillingshinder.

Gelet op het incidentele karakter van de overschrijdingen (minder dan 1 per dag in huidige situatie), het feit dat dit aantal in de toekomst afneemt omdat er geen structureel goederenvervoer meer wordt voorzien op de spoorlijn en de trillingen van de andere treinen voldoen aan het beoordelingskader, is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingshinder in de geplande woning. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, conform art. 4.2 Ow).

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect trilling geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.3 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

5.3.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 $\mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van

auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen. Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

5.3.2 Onderzoek

Het initiatief zorgt voor een toename van één woning buiten de bebouwde kom van Groessen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) in het projectgebied tussen 2023 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In navolgende afbeelding is de locatie van het luchtkwaliteitskaart van het CIMLK weergegeven. De projectlocatie is met een rode stip aangegeven.



Figuur 13. Luchtkwaliteitskaart nabij projectgebied

Het rekenpunt (51468751_15566873) dat het dichtst bij het projectgebied ligt is gelegen aan de Oostsingel, op circa 1 km van het projectgebied. Dit rekenpunt kent de volgende gemeten waarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in 2025:

- NO_2: 13,5567 µg/m^3
- PM_{10}: 14,2936 µg/m^3
- $PM_{2,5}$: 7,9952 µg/m^3

Voor NO_2 en PM_{10} verbindingen geldt een wettelijke grenswaarde van 40 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 25 µg/m^3. De hoeveelheid NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in het projectgebied blijven ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Ook bij de toekomstige realisatie van de A15 in de nabijheid kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in het projectgebied zal voldoen aan de

geldende wettelijke grenswaarden.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.4 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

5.4.1 (Wettelijk) kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies (paragraaf 5.1.4.6). Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

5.4.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van een vrijstaande woning buiten de bebouwde kom van Groessen. Een woning wordt beschouwd als een geurgevoelig gebouw. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen geurveroorzakende bedrijven (veehouderijen) gelegen. Bedrijven die geuroverlastgevend zijn op meer dan 600 m afstand van het projectgebied. Daarnaast zijn er meerdere woningen tussen het beoogde woning en de geurveroorzakende bedrijven gelegen. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het projectgebied. Daarnaast geldt dat het initiatief niet zorgt voor een beperking van de bedrijfsvoering van de geurveroorzakende bedrijven in de omgeving.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.5 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

5.5.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

5.5.2 Onderzoek

Voor het project is door Buro Ontwerp & Omgeving in oktober 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3 bij voorliggende motivering. Navolgend worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek besproken.

In de grond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten nikkel ten opzichte van de kwaliteitsklasse ‘landbouw/natuur’ aangetoond. De onderzochte bodem valt echter wel in de bodemklasse ‘landbouw/natuur’. De interventiewaarde bodemkwaliteit wordt niet overschreden en in grondwater zijn geen van de onderzochte parameters boven de signaleringswaarde aangetoond. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.6 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water.

5.6.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 4.4 is het beleid van het waterschap beschreven. Daarnaast is in Bijlage 4 het wateradvies opgenomen, waaruit blijkt dat er een korte procedure van belang is. Ten aanzien van het onderzoek is het wateradvies ingevuld om na te gaan welke waterbelangen er voor het initiatief in het projectgebied relevant zijn.

5.6.2 Onderzoek

Toekomstige situatie

Op het perceel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd, met daarbij behorende bijgebouwen. Het initiatief voorziet in een landschappelijk ingepast erf, waarbij het centrale deel van het erf bestraat wordt aangelegd.

Benodigde waterberging

In Bijlage 5 is de memo waterhuishouding inclusief berekening toegevoegd. Volgens het beleid van de gemeente Duiven en Waterschap Rijn en IJssel dient een korte procedure te worden gevolgd indien het verhard oppervlak buiten stedelijk gebied met meer dan 500 m^2 toeneemt. Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van circa 3.950 m^2. In de huidige situatie is het projectgebied volledig onverhard. In tabel 4 en 5 zijn het totaal verhard en onverhard oppervlak weergegeven inclusief benodigde waterberging.

Verhard oppervlak toekomstige situatie			
Type	**Oppervlak (m^2)**	**Regenbui in mm per m^2**	**Wateropgave (in l)**
Dakoppervlak woning:	92,72		
Dakoppervlak bijgebouw woning	48		
Dakoppervlak veranda woning	22,8		
Dakoppervlak schuur	112		
Dakoppervlak dierenverblijf aan schuur	24		
Dakoppervlak veranda	32		
Bestrating	290		
Totaal	621,52	60	**37291,2**

Tabel 4. Totaal verhard oppervlak toekomstige situatie

Onverhard oppervlak toekomstige situatie			
Type	**Oppervlak (m^2)**	**Aantal cm waterberging**	**Totaal waterberging (in l)**
Tuin voor woning	111	5	555
Grind bij woning	60	5	300
Tuin voor schuur	82	5	410
Grind achter schuur	32	5	160
Tuin achter woning	242	5	1210
Tuin bij veranda	54	5	270
Weiland bij schuur	210	5	1050
Groot weiland achter tuin	2336	22,5	52560
Totaal	3127	57,5	**56515,0**

Tabel 5. Totaal onverhard oppervlak toekomstige situatie

In de gewenste situatie zal het totale verhard oppervlak circa 622 m^2 bedragen, waardoor het initiatief voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m^2. Uitgaande van een regenbui van 60 mm per m^2 dient hiervoor circa 37 m^3 waterberging gerealiseerd te worden binnen het projectgebied.

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat regenwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein moet worden verwerkt. Dit kan bijvoorbeeld door het opvangen van hemelwater in een regenton met overloop, door hemelwater bovengronds op eigen terrein af te voeren via groene

infiltratievoorzieningen of door hemelwater te bergen via oppervlaktewater. Daarnaast heeft de gemeente voorkeur voor waterdoorlatende verharding op het erf of vegetatiedaken uitgevoerd met een drainage- en bescherm/filter-laag.

Beoogde waterberging

Binnen het projectgebied is sprake van klei tot circa 2,50 m-mv en een GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) van 1,8 m-mv. Hier wordt, zonder grondverbetering, geen infiltratie mogelijk geacht. Het weiland ten noorden van de woning zal echter lager worden aangelegd (ca. 10,15 NAP) dan de beoogde erfinrichting ten zuiden van het projectgebied (ca.10,46 NAP). Waardoor er circa 56,5 m^3 water opgevangen kan worden in het projectgebied. Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingseis.

Tot slot wordt geadviseerd om het vloerpeil van de woning circa 20 cm boven het straatniveau van de Helhoek aan te leggen. Hiermee wordt voorkomen dat bij hevige neerslag regenwater de woning binnen kan stromen. Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse.

Riolering

In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden of en hoe de te realiseren woning op het bestaande rioolsysteem aangesloten kunnen worden.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.7 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

5.7.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). De gemeente Duiven neemt hierdoor ook verkeersveiligheid mee in haar afwegingen. Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeersstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor de gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de veiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid. Verkeersveiligheid is dan ook een onderdeel van de afweging om ruimte te verdelen en gebieden aan te wijzen voor een bepaalde functie.

5.7.2 Onderzoek

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als agrarisch grasland. Voorliggend initiatief voorziet van de realisatie van één vrijstaande woning.

Verkeer

De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering" (2024) en "Demografische kerncijfers per gemeente" van het CBS. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de stedelijkheid van de gemeente, de ligging t.o.v. het centrum en het woningtype. De dorpskern Groessen is gelegen in de gemeente Duiven. Volgens het CBS valt de gemeente Duiven binnen de categorie 'matig stedelijk'. Daarnaast wordt de ligging van het projectgebied getypeerd als 'buitengebied'.

Het voorliggende initiatief bestaat uit de realisatie van één vrijstaande koopwoning binnen de categorie 'Koop, huis, vrijstaand'. Op basis van kengetallen wordt voor een vrijstaande woning gemiddeld uitgegaan van circa 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De ontwikkeling zal dus leiden tot een toename van 8,2 verkeersbewegingen per dag. Opgemerkt wordt dat in het verleden enkele woningen zijn gesloopt die plaats moesten maken voor de verlenging van de A15. Om die reden kan worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen rondom de buurtschap nagenoeg gelijk blijft.

De woning wordt ontsloten via de Helhoek, de belangrijkste doorgaande weg binnen de buurtschap. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om de beperkte toename van het verkeer zonder problemen op te vangen. In de toekomstige situatie zal een oprit worden aangelegd. Erf- en terreinafscheidingen vóór (of in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw blijven lager dan 1 meter, zodat de zichtbaarheid behouden blijft. Gezien het geringe aantal extra verkeersbewegingen, de ligging van de oprit en de zichtbaarheid, kan worden gesteld dat de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

Parkeren

De parkeerberekening heeft als doel om de parkeerdruk en de daaruit volgende restcapaciteit van de parkeerplaatsen in de omgeving van de Helhoek in beeld te brengen. De parkeernormen zijn berekend volgens de uitgangspunten beschreven in het ‘Parapluplan Parkeren Duiven’ en de ‘Parkeernormennota Duiven’.

Volgens de classificatie ligt het projectgebied in 'Buitengebied'. Bovendien voorziet voorliggend initiatief van één vrijstaande koopwoning in de categorie ''Niet gestapelde woning - Woning groot (meer dan 135 m^2 gbo)". De totale parkeerbehoefte van deze variant bedraagt dus gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm is inclusief de veronderstelde benodigde parkeerruimte voor bezoekers. Daarom moet altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk zijn.

In het inrichtingsplan is ruimte voorzien voor 4 parkeerplaatsen. Alle beoogde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd worden. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 (Wettelijk) kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Op basis van

artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreft onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6}/jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties c.q. standaardwaarde voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is.

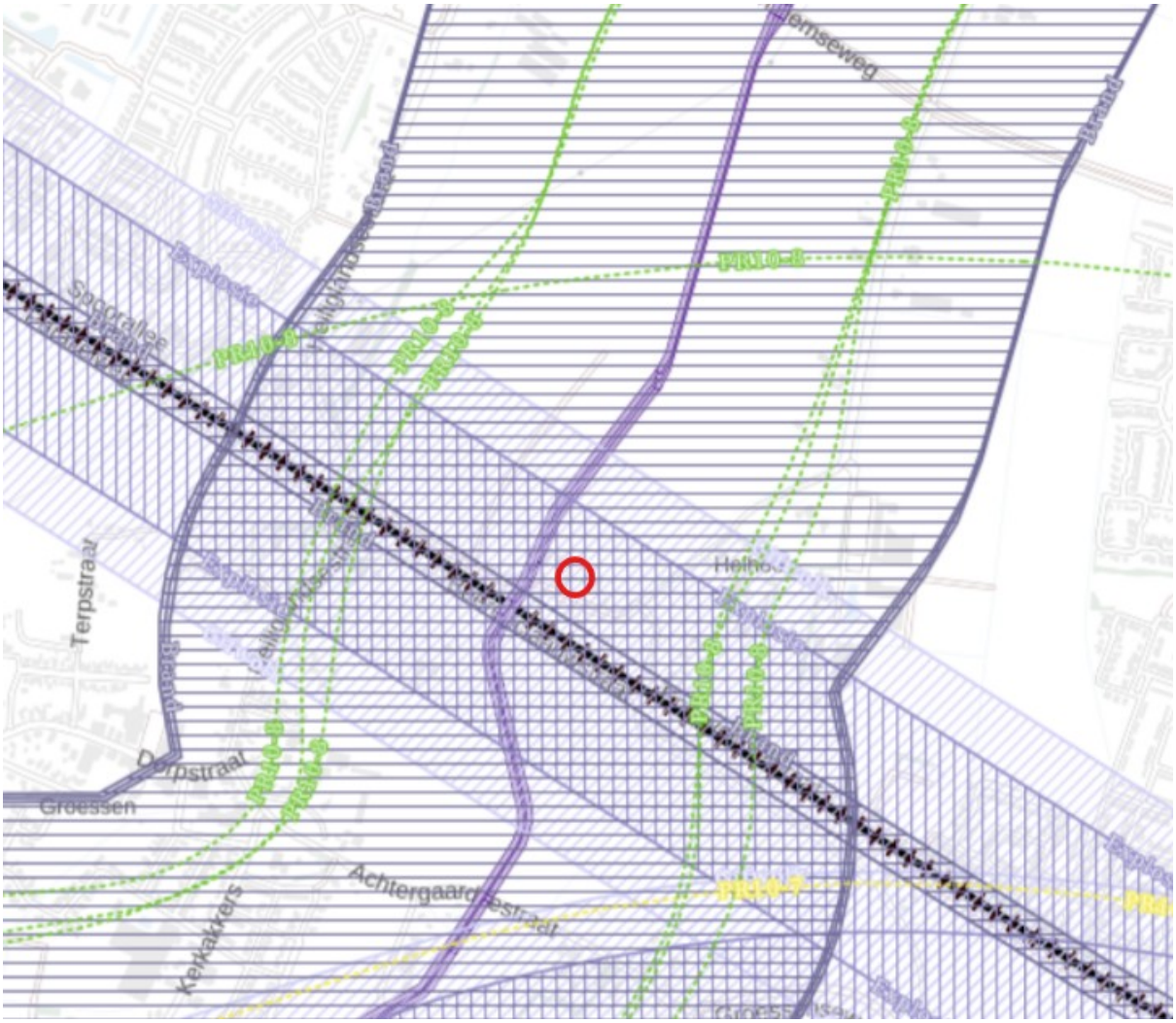
Groepsrisico

De benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden, moet ervoor zorgen dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Het groepsrisico blijft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met dit groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

5.8.2 Onderzoek

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het perceel tussen Helhoek 7 en 9 een vrijstaande woning te realiseren met bijbehorende bouwwerken. Met dit plan worden nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit past in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de omgeving van het projectgebied zijn risicobronnen gelegen.

Op basis van de Atlas Leefomgeving externe veiligheidskaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het projectgebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de Atlas Leefomgeving. De globale ligging van het projectgebied is aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 14. Uitsnede kaart omgevingsveiligheid, bron: Atlas leefomgeving

In navolgende tabel is een analyse opgenomen van het aspect externe veiligheid. Rondom het projectgebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant (met een plaatsgebonden risicocontour (PR), brandaandachtsgebied (BAG), explosieaandachtsgebied (EAG) of gifwolkaandachtsgebied (GAG)).

Aandachtsgebied	**Projectlocatie, Helhoek 7-9**
Hogedruk aardgasleidingen	Het projectgebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van een drietal ondergrondse hogedruk aardgasbuisleidingen: A-524, A-533 en A-635.
Milieubelastende activiteiten	Het projectgebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van een milieubelastende activiteit en externe veiligheidsrisico's.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg	Het projectgebied ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de door te trekken autosnelweg A15, waarvoor op 8 maart 2017 het Tracébesluit werd gepubliceerd.
Transport gevaarlijke stoffen over het water	Het projectgebied ligt niet binnen een aandachtsgebied van een Basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over een vaarweg.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor	Het projectgebied ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Arnhem-Zevenaar, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Als er gekeken wordt naar de hoeveelheden spoorvervoer van 'meldplichtige' stoffen over 2024 bewegingen, worden er ten opzichte van andere spoortrajecten relatief weinig gevaarlijke stoffen over het bewuste traject in Duiven vervoerd. Dit betekent niet dat er minder gevaar is, maar wel dat er minder vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen, daarmee is de kans op een ongeval feitelijk lager dan wordt aangenomen in de Regeling Basisnet.

Tabel 6. Aandachtsgebieden en plaatsgebonden risico in het projectgebied

Het projectgebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico 10-6 / jaar. Er is dus geen sprake van een harde belemmering voor de realisatie van het plan. Echter, aangezien een kwetsbaar gebouw wordt toegevoegd binnen verschillende aandachtsgebieden schrijft artikel 5.15 Bkl voor dat rekening wel moet worden gehouden met het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen grens- of standaardwaarde. Het groepsrisico moet daarentegen verantwoord worden. Zowel de ontwikkellocatie als de eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen moeten worden overwogen vanuit het oogpunt externe veiligheid. Daarnaast is er altijd sprake van een restrisico, hoe klein de kans op een ongeval ook is. Dit restrisico betreft het optreden van een scenario met gevaarlijke stoffen waarbij een groep personen komt te overlijden. Ook het accepteren van dit restrisico is onderdeel van de groepsrisicoverantwoording.

Het initiatief voorziet in de nieuwbouw van één woning met bijgebouwen. De rekenkundige eenheid voor de eventuele berekening van het groepsrisico stelt dat voor deze nieuwe woning uit moet worden gegaan van een toename van 2,4 personen. Daarom wordt aangenomen dat deze ontwikkeling geen significant effect heeft op het groepsrisico. Aanvullende maatregelen zoals beschreven in artikel 5.15 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet nodig.

Volgens artikel 5.2 Bkl moet voor deze ontwikkeling beoordeeld worden of:

3. Er voldoende mogelijkheden zijn voor het voorkomen, beperken en bestrijden van de relevante scenario's door de hulpdiensten (bestrijdbaarheid);
4. Er voldoende mogelijkheden zijn voor de personen in het gebouw om zich in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid), en;
5. De mogelijkheden voor geneeskundige hulpverlening.

Bestrijdbaarheid

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op enige afstand van de ontwikkeling.

Zelfredzaamheid

Brand

Personen zijn na het ontstaan van een fakkelbrand in eerste instantie op zichzelf en anderen aangewezen. Ervan uitgaande dat de personen zich binnen bevinden, is het advies om naar buiten en

van het gevaar af te vluchten. Bij voorkeur in de schaduw van gebouwen zodat vluchtende personen zo min mogelijk worden blootgesteld aan de warmtestraling van de fakkelbrand.

Explosie

Personen zijn bij een dreigende explosie in eerste instantie op zichzelf en anderen aangewezen. Ervan uitgaande dat de personen zich binnen bevinden, is het advies om naar buiten, en van het gevaar af te vluchten. Bij voorkeur in de schaduw van gebouwen zodat vluchtende personen op het moment van de explosie dekking kunnen zoeken.

Gifwolk

Personen zijn na het ontstaan van een gifwolk in eerste instantie op zichzelf en anderen aangewezen. Ervan uitgaande dat de personen zich binnen bevinden, is het advies om binnen te blijven. Hierbij is het van groot belang dat ramen en deuren worden gesloten en mechanische ventilatie wordt uitgezet.

Het is nodig dat personen op tijd worden gewaarschuwd, zodat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) door de hulpdiensten en via NL-alert.

Gezien de beoogde ontwikkeling en het betreffende scenario zijn aanvullende bouwkundige veiligheidsmaatregelen, uitgezonderd afschakelbare mechanische ventilatie, niet zinvol. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is voldoende verantwoord en aanvaardbaar.

Advies veiligheidsregio

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseert de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden in een advies van 7 januari 2026[1] om bij de uitwerking van de plannen:

- Toekomstige aanwezigen te informeren over de risico's van de scenario's toxische wolk, fakkelbrand en explosie en de bijbehorende handelingsperspectieven. Risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid;
- Ten (noord-) westen van de locatie liggen de aardgastransportleidingen A-524, A-533 en A-635. Het brandaandachtsgebied van deze leidingen reikt over de locatie. Bij een leidingbreuk, bijvoorbeeld als gevolg van graafwerkzaamheden, kan na ontsteking van het uitstromende gas een fakkelbrand ontstaan. Gelet op de afstand tot de gasleiding zal er op de locatie waarschijnlijk sprake zijn van (forse) schade en (dodelijke) slachtoffers. Bij dit scenario geldt hoe groter de afstand tot het incident hoe minder de impact zal zijn;
- Afspraken te maken met de Gasunie om bij werkzaamheden aan of nabij de aardgastransportleidingen de omgeving te informeren over de werkzaamheden en mogelijke risico's. Daarbij is het aan te raden om afspraken te maken over de aanwezigheid van omwonenden nabij en ten tijde van de werkzaamheden aan de aardgastransportleidingen;
- (Technische) maatregelen te treffen om het gebouw of delen ervan luchtdicht af te kunnen sluiten om een veilige schuilmogelijkheid te creëren in geval van een toxische wolk. Vanuit artikel 4.124 van Bbl is deze maatregel een vereiste bij nieuwbouw.

De geadviseerde maatregelen hebben naar verwachting een positief effect op de veiligheid. Echter valt niet uit te sluiten dat er zich een incident voordoet met doden, gewonden en schade tot gevolg, waarbij deze zich boven de mogelijkheden van de rampbestrijding uitstijgt. Het is aan het bevoegd gezag dit restrisico expliciet te accepteren en dit in het besluit te verantwoorden.

Beoordeling restrisico

De gemeente Duiven acht de externe veiligheidsrisico's verbonden aan het initiatief voldoende laag en aanvaardbaar. Het restrisico wordt geaccepteerd.

5.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt, met inachtneming van voorgenoemde adviezen en aandachtspunten geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

5.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

5.9.1 (Wettelijk) kader

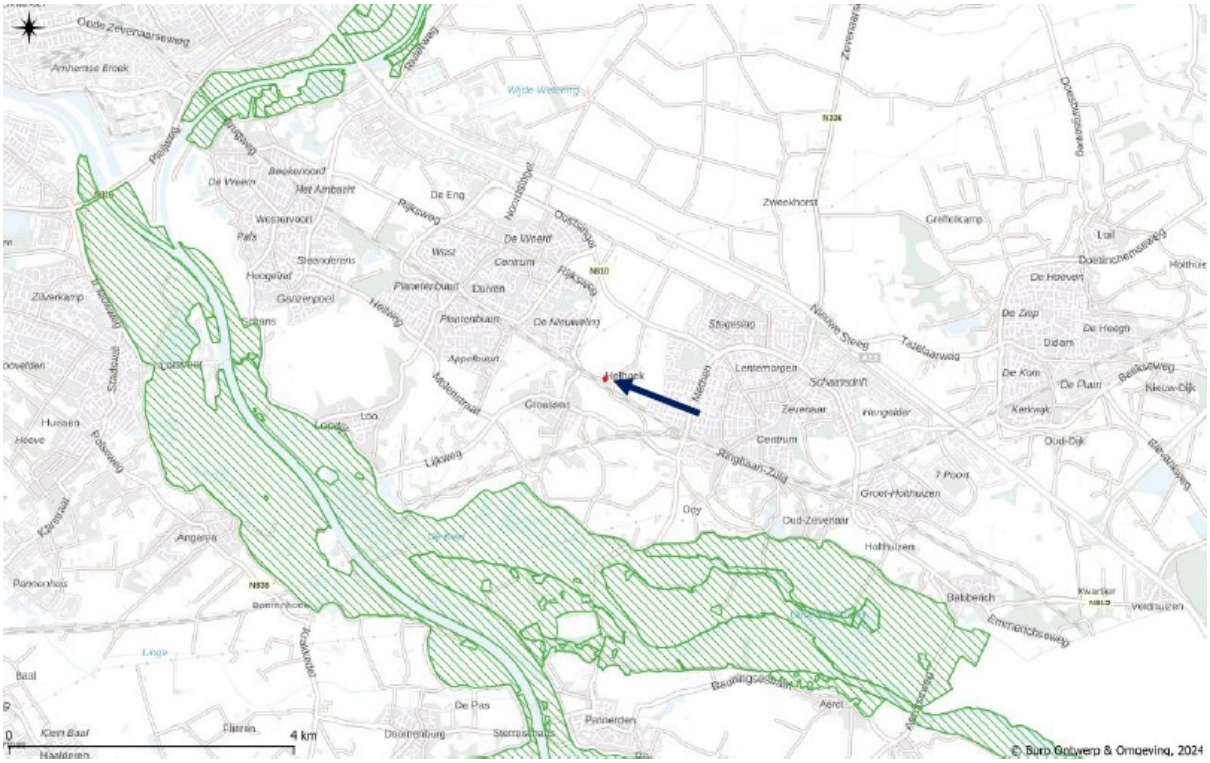
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven). Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.9.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2025 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. De conclusies van het onderzoek worden navolgend kort behandeld.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken dat op circa 1,8 kilometer ten zuidwesten en 5,1 ten noordwesten van het projectgebied ligt. Een ander Natura 2000-gebied op minder dan 10 kilometer is de Veluwe (ca. 8,3 km). Op de navolgende kaart is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 15. Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten.



Figuur 16. Ligging projectgebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (groen gearceerd)

Het projectgebied ligt op circa 1,9 km afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en op circa 1,7 km afstand van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Stikstof

De geplande werkzaamheden betreft de realisatie van één woning met bijbehorende erfinrichting. Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden kunnen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening is dan ook niet noodzakelijk. Stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Houtopstanden

In het projectgebied zijn geen houtopstanden aanwezig, waardoor er voor dit onderdeel geen omgevingsvergunning nodig is.

Soortenbescherming

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde soorten. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten geconstateerd. Het projectgebied biedt tevens geen geschikte nestgelegenheid voor broedvogelsoorten. Hierdoor vormt het vogelbroedseizoen (15 maart – 15 juli) op zichzelf geen belemmering voor de uitvoering van de werkzaamheden. De werkzaamheden kunnen in het vogelbroedseizoen plaatsvinden, mits de afwezigheid van algemene broedvogelsoorten vooraf is vastgesteld.

Op basis van de uitgevoerde quickscan zijn negatieve effecten op strikt beschermde plant- en diersoorten uitgesloten. Er is geen nader onderzoek nodig en de werkzaamheden kunnen zonder omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden uitgevoerd.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.10 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

5.10.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.10.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan blijkt dat het projectgebied een 'Waarde - Middelmatige

archeologische verwachting' heeft. Dit houdt in dat voor bodemingrepen groter dan 5.000 m^2 en dieper dan 0,5 m een archeologisch onderzoek nodig is.

In de huidige situatie is er geen bebouwing aanwezig in het projectgebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning, een losstaande schuur en een bijgebouw. De totale bodemingrepen is in totaal circa 330 m^2. Dit valt binnen de vrijstellingsgrens van 5.000 m^2.

Gezien de beperkte omvang van de bodemingrepen is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De locatie ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht en de bestaande bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt tevens geen aantasting plaats aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Welstand

Welstand heeft positief geadviseerd op het plan. De commissie geeft daarbij aan dat de opzet vanuit ruimtelijke kwaliteit goed denkbaar is. De massaopbouw van de woning is voldoende eenduidig en sluit in maat en architectuur voldoende aan bij de bebouwing in de omgeving. De positie van het bijgebouw (kapschuur) wordt achter de hoofdmassa van de nieuw te bouwen woning geplaatst. Het is wenselijk om dit bijgebouw in een donker of naturel vergrijsd hout uit te voeren, waardoor het bijgebouw een ondergeschikt onderdeel op het erf wordt.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

5.11.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie Hoofdstuk 4).

5.11.2 Onderzoek

Energietransitie

Nieuwe gebouwen moeten sinds 1 januari 2021 voldoen aan strengere eisen voor energiegebruik: de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG-eisen). De nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het beoogde woning zal voldoen aan de BENG-eisen van het Bbl. De woning beschikt over een luchtwarmtepomp en goede isolatie. Daarnaast is er de mogelijkheid om zonnepanelen te realiseren op het dak van de woning en bijbehorende gebouwen. Hiermee is de woning klaar voor de energietransitie.

Circulariteit

Bij de ontwikkeling van de woning wordt nadrukkelijk ingezet op circulariteit en duurzaam materiaalgebruik. De initiatiefnemer is voornemens de woning in houtskeletbouw te realiseren. Hoewel het projectgebied in de huidige situatie bestaat uit een begraasd grasland zonder bestaande bebouwing die hergebruikt kan worden, wordt er binnen het bouwplan gestreefd naar duurzaam materiaalgebruik en beperking van bouwafval.

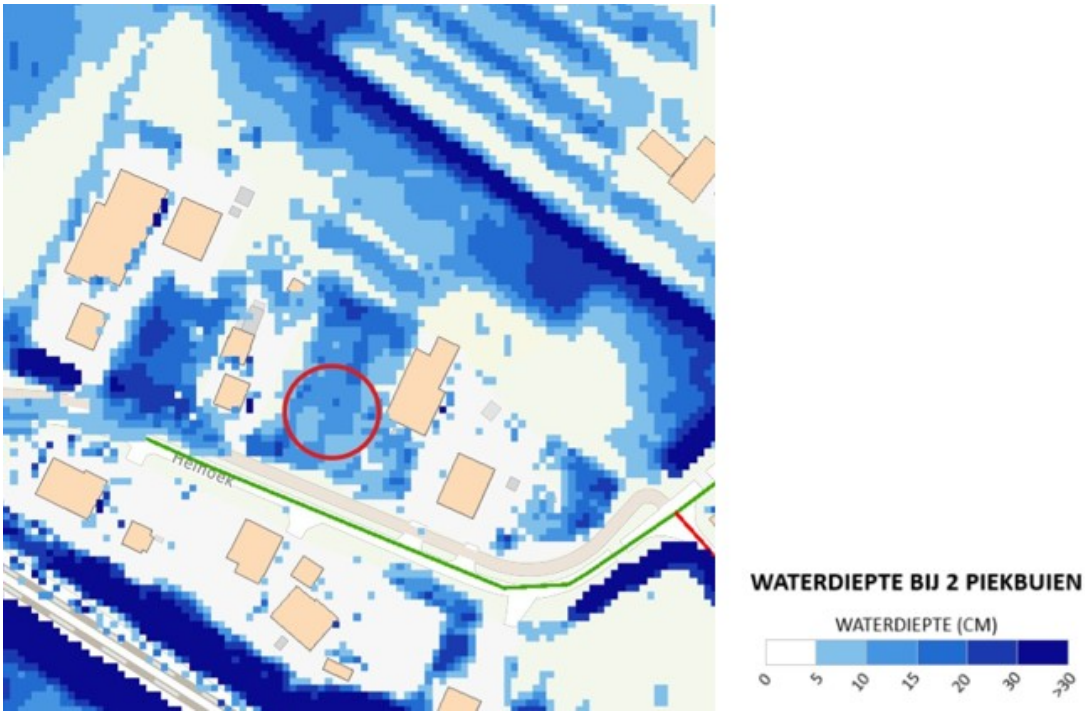
Klimaatadaptatie en water

Op basis van de Omgevingsverordening Gelderland zijn de volgende aspecten getoetst:

- Waterveiligheid
- Wateroverlast
- Droogte
- Hitte

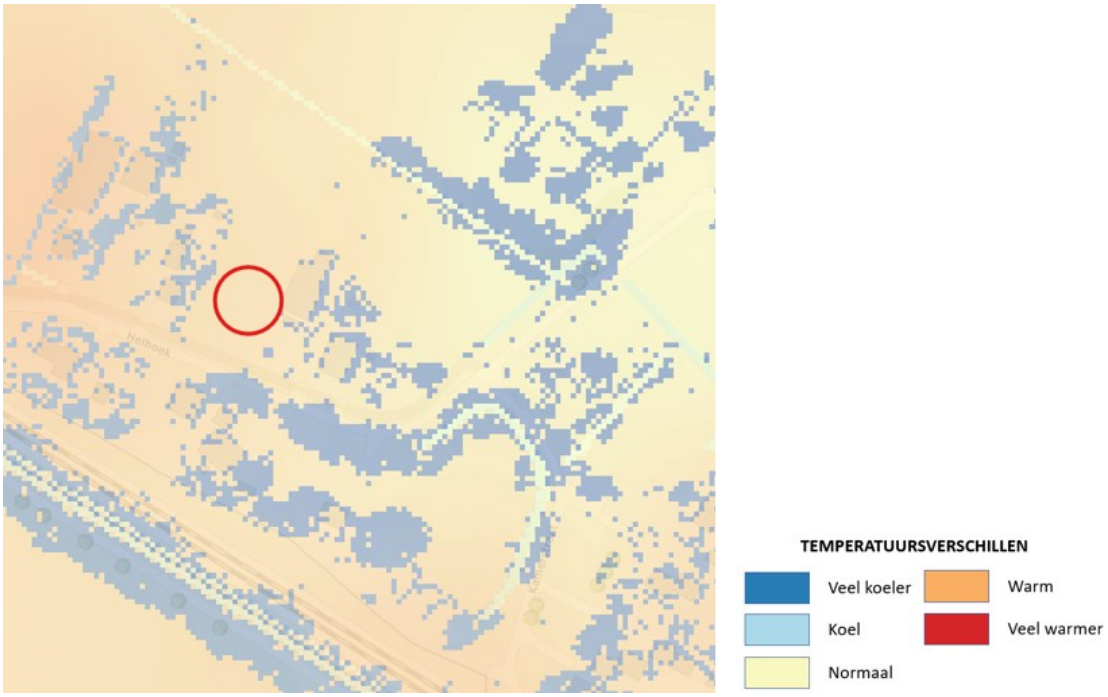
Uit de navolgende afbeeldingen blijkt dat voor onderhavig projectgebied, als gevolg van de toekomstige inrichting en de klimaatverandering, rekening gehouden dient te worden met de nadelige gevolgen van:

- wateroverlast als gevolg van korte hevige piekbuien;
- wateroverlast als gevolg van de toename van verharding.



Figuur 17. Kaart plasvorming na korte bui (projectgebied met rode cirkel weergegeven) (Bron: Klimaatatlas Duiven)

Voorgaande afbeelding geeft een uitsnede van de kaart met waterdiepte bij hevige bui (140 mm / 2 uur). De blauwe vlakken geven een indicatie van de waterdiepte bij langdurige extreme regen, oplopend van 5-10 cm (lichtblauw) tot >30 cm (donkerblauw). Zoals op de afbeelding te zien is, is binnen de projectlocatie het projectgebied grotendeels gevoelig voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. De greppel die ten noorden ligt van het projectgebied kan de vergrootte afvoer te noorden van het projectgebied niet meer verwerken en stroomt over. De infrastructuur via de Helhoek blijft goed begaanbaar. Een nadere toelichting op het aspect water is opgenomen in paragraaf 5.6.



Figuur 18. Kaart hittestress (projectgebied met rode cirkel weergegeven) (Bron: Klimaatatlas Duiven)

Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart met het stedelijk hitte eiland effect. Dit is het luchttemperatuurverschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Hier is te zien dat ter plaatse van de bebouwde kom de kans op het ervaren van hittestress hoger is dan de gronden ten

noorden en ten oosten van de projectlocatie. Deze warmte in de openbare ruimte wordt veelal veroorzaakt door de aanwezigheid van veel bebouwing en verharding, in relatie tot de afwezigheid van beplanting en water. Voor gebouwen in centra van dorpen en steden is hittestress een bekend probleem. Door toepassing van duurzame en goed isolerende bouwmaterialen, wordt hittestress binnen de woning zoveel mogelijk beperkt.



Figuur 19. Kaart droogtegevoeligheid (projectgebied met rode cirkel weergegeven) (Bron: Klimaatatlas Duiven)

Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart met de droogtegevoeligheid. Hieruit blijkt dat het projectgebied beperkt droogtegevoelig is. Hemelwater wordt in het gebied zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen, waardoor piekafvoeren naar het riool worden verminderd en het grondwater wordt aangevuld. Tot slot wordt het vloerpeil van de bebouwing 20 tot 30 cm boven het straatpeil aangelegd, om wateroverlast bij hevige neerslag te voorkomen.

Uit bovenstaande blijkt dat het projectgebied klimaatrobuust en toekomstbestendig wordt ingericht. Te concluderen valt dat er geen nadelige effecten zijn voor het projectgebied op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het project is daarmee in overeenstemming met de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 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 het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

5.12.1 (Wettelijk) kader

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

Een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

1. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist;
2. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12.2 Onderzoek

Voorliggend project ziet in de realisatie van één woning ter plaatse van begraasd grasland. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4), blijkt dat woningbouwplannen van 12 of meer woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van één woning. Dit project wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

5.13 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

5.13.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

5.13.2 Onderzoek

Onderzoek intern

Met het project is sprake van de bouw van één woning met bijbehorende bijgebouwen. Een woning is geen functie die zorgt voor milieubelastende activiteiten.

Onderzoek extern

Omliggende bedrijven kunnen zorgen voor (milieu)hinder. In het kader van milieubelastende activiteiten wordt een woning aangemerkt als milieugevoelige functie.

Op basis van de geldende juridisch-planologische regeling is op de locatie Helhoek 5a bedrijvigheid in de categorie 1 en/of 2 mogelijk. De grootste richtafstand op basis de VNG-brochure bedraagt 30 m. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 35 meter en is daarmee groter dan de geldende richtafstand

Daarnaast geldt dat er reeds een woning gelegen is tussen het desbetreffende bedrijf op Helhoek 5a en het projectgebied. Dit levert dan ook geen belemmeringen op voor het project. Nadere toetsing aan dit

aspect is dan ook niet noodzakelijk.

5.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

5.14 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

5.14.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

5.14.2 Onderzoek

Voor dit initiatief is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. In dit geval is sprake van één woning. Dat is niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een aanmeldnotitie is niet noodzakelijk. Op basis van de beperkte omvang van de ontwikkeling wordt een m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk geacht.

5.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het projectgebied.

5.15 Gezondheid

Gezondheid speelt een belangrijke rol in de Omgevingswet. De Rijksoverheid streeft ernaar de veiligheid te waarborgen, de gezondheid en het milieu te beschermen en natuurlijke hulpbronnen te behouden. In de Omgevingswet wordt gezondheid in meerdere artikelen expliciet genoemd.

5.15.1 (Wettelijk) kader

Artikel 1.3 (maatschappelijke doelen van de wet)

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de

bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 4.22 (rijksregels milieubelastende activiteiten)

De regels strekken er in ieder geval toe dat:

a. alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging worden getroffen;
b. alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid worden getroffen;
c. de beste beschikbare technieken worden toegepast;
d. geen significante verontreiniging wordt veroorzaakt;
e. het ontstaan van afvalstoffen zoveel mogelijk wordt voorkomen en de ontstane afvalstoffen doelmatig worden beheerd;
f. energie doelmatig wordt gebruikt;
g. maatregelen worden getroffen om ongevallen te voorkomen en de gevolgen daarvan te beperken;
h. bij de definitieve beëindiging van activiteiten maatregelen worden getroffen om significante nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen.

Artikel 5.32 (weigeren vergunning vanwege ernstige gezondheidsrisico's)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning weigeren als naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Spuitzonering

Er bestaan op dit moment geen wettelijke bepalingen die concreet aangeven welke minimale afstand moet worden aangehouden tussen agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies, zoals woningen of tuinen. In de praktijk wordt hiervoor vaak verwezen naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onder meer de uitspraak van 23 september 2009 (zaaknr. 200900570/1/R2) heeft de Afdeling geoordeeld dat het in het algemeen niet onredelijk is om een vuistregel van 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies en fruitteeltpercelen waarbij gespoten wordt met gewasbeschermingsmiddelen.

5.15.2 Onderzoek

Gezondheidsbescherming

Gelet op het aspect gezondheidsbescherming voldoet het voorliggende initiatief aan het geldende beleid en de toepasselijke regelgeving op het gebied van klimaat en milieu. In paragrafen 5.1, 5.3, 5.4, 5.6, 5.8, 5.13 worden de resultaten uiteengezet van de omgevingsaspecten die relevant zijn voor gezondheidsbescherming.

Op basis van deze analyses kan worden geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate rekening houdt met de relevante klimaat- en milieufactoren die van belang zijn voor gezondheidsbescherming. Daarmee is dit initiatief in overeenstemming met de eisen voor een gezonde fysieke leefomgeving, zoals vastgesteld in de Omgevingswet.

Gezondheidsbevordering

De woning beschikt over een ruime buitenruimte. Dit bevordert de blootstelling van zonlicht en heeft een positieve invloed op zowel de mentale gezondheid als de fysieke gezondheid. Daarnaast zorgt een

buitenruimte voor ontspannen, bewegen en zichtbaarheid van medebewoners. De buitenruimte van het de woning is tevens voorzien van voldoende groen, waaronder inheemse bomen en beplanting, deze inpassingen zorgen voor een verkoelend effect in warme periodes.

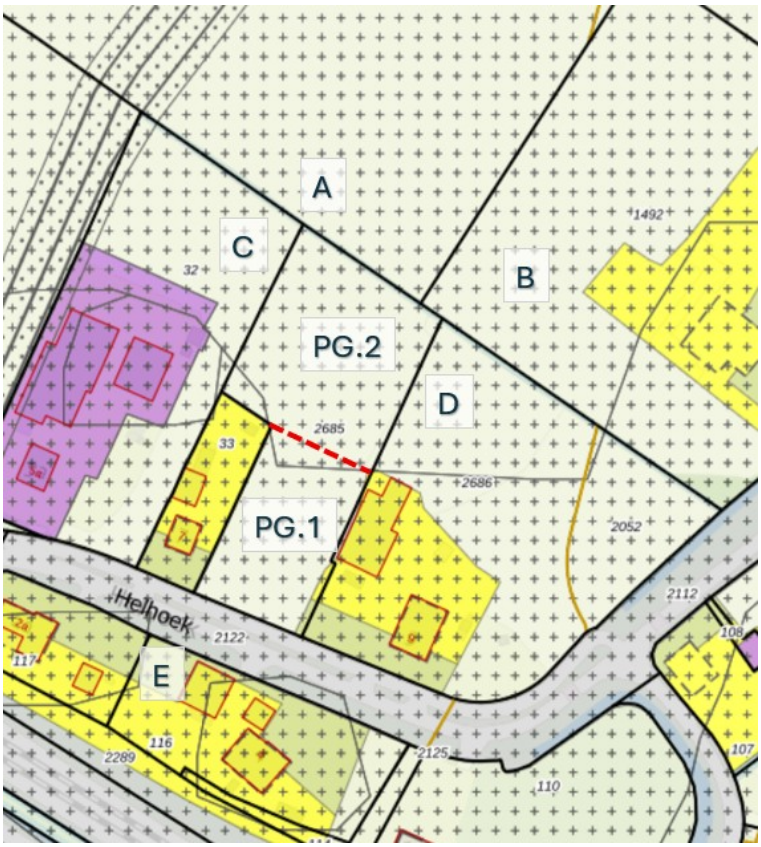
Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan een gezond en comfortabel binnenmilieu. De woning wordt voorzien van ramen aan meerdere zijden, waardoor er overdag volop natuurlijk daglicht binnenvalt. Om geluidsoverlast van nabijgelegen weg- en railverkeer te beperken, worden in de woning geluidwerende maatregelen getroffen.

Daarnaast is de initiatiefnemer een lokale bewoner afkomstig uit buurtschap de Helhoek. De wens om op deze plek te kunnen wonen, is mede ingegeven door de hechte band met de omgeving en de bestaande sociale netwerken. Het behouden van lokale bewoners zorgt niet alleen voor levendigheid van het buurtschap maar ook voor een versterkte sociale cohesie.

De Helhoek is gelegen tussen de kernen Duiven, Zevenaar en Groessen. Gezien de ligging in het buitengebied is het projectgebied het meest toegankelijk met auto- of fietsverkeer. De straat Helhoek bevat een afzonderlijk fietspad, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. de dichtstbijzijnde bushalte 'Duiven, Helhoek' is op circa 1,1 km afstand. Supermarkten en andere voorzieningen bevinden zich in de nabijgelegen kernen Duiven en Zevenaar.

Spuitzonering

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2026 een memo spuitzonering opgesteld. Deze memo is bijgevoegd als Bijlage 7. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen van de memo behandeld. Het initiatief voorziet in de realisatie van één woning tussen Helhoek 7 en 9, buiten de bebouwde kom van Groessen. Op de navolgende afbeelding is het projectgebied met omliggende percelen weergegeven.



figuur 20. Projectgebied met omliggende percelen

In de beoogde situatie wordt de zuidzijde van het projectgebied voorzien in een woonfunctie (PG.1), terwijl aan de noordzijde de bestaande agrarische functie behouden blijft (PG.2). Dit agrarische deel, met een breedte van circa 50 meter, blijft in eigendom van de initiatiefnemer en dient als een

ruimtelijke buffer tussen de woonfunctie en de agrarische percelen ten noorden van het projectgebied (A en B). Deze ruimtelijke buffer wordt geborgd doordat in het maatwerkvoorschift wordt opgenomen dat geen bedrijfsmatig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Dit deel van het projectgebied krijgt dus niet de functie 'Tuin', maar behoud de functie 'Agrarisch'. De agrarische percelen ten noorden van het projectgebied (A en B) worden bovendien ecologisch beheerd via het Agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb) en Collectief Rivierenland, en bestaan uit blijvend grasland en/of agrarisch natuurmengsel. Deze agrarische percelen liggen op meer dan 50 meter afstand van de beoogde woonfunctie en liggen daarmee op voldoende afstand. De relatief kleine agrarische percelen die direct ten oosten en ten westen van het projectgebied liggen zijn in particulier eigendom en niet geregistreerd als landbouwbedrijf (C en D). Daarnaast worden deze percelen al meer dan 30 jaar voor hobbymatig doeleinden gebruikt. De percelen aan de zuidzijde van het projectgebied hebben de functie 'Wonen', hierdoor kunnen gewasbestrijdingsmiddelen daar uitgesloten worden (E). Door het behoud van de bufferzone van circa 50 meter en het bestaande beheer en gebruik van de omliggende percelen is het risico op effecten op het gebied van bestrijdingsmiddelen van agrarische activiteiten op de beoogde woonfunctie verwaarloosbaar. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt dan ook als aanvaardbaar beschouwd.

In de omgevingsvergunning wordt een voorschrift opnemen dat geen bedrijfsmatig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan in de ruimtelijke bufferzone van 50m (=noordelijke deel projectgebied). Deze locatie blijft de functie agrarisch houden en krijgt geen functie tuin.

5.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 6 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Onderhavig project raakt geen beperkingsgebieden. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Voorbereidingen participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

7.1 Voorbereiding

De afgelopen jaren hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Duiven. Begin 2023 vond het eerste gesprek plaats met de gemeente, in het kader van de zogenoemde 'intaketafel'. Met de intaketafel wordt het initiatief in een vroeg stadium aan de gemeente voorgelegd. De gemeente behandeld het initiatief dan als principeverzoek. Vanuit de intaketafel is er een positief advies afgegeven. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om zeven nieuwe woningen op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. De initiatiefnemer van dit project is één van deze huishoudens. Dit benadrukt de positieve houding en medewerking van de gemeente Duiven ten opzichte van het initiatief.

7.2 Participatie omgeving

Omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het initiatief. De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met direct aangrenzende bewoners om het plan toe te lichten en eventuele zorgen of aandachtspunten in kaart te brengen. Op basis van deze gesprekken zijn waar mogelijk suggesties meegenomen in het ontwerp, waarmee actief is ingezet op een zorgvuldige en participatieve planvorming. Alle reacties van omwonenden zijn opgenomen in het participatieverslag. Dit verslag is als Bijlage 8 in deze motivering bijgevoegd.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financieel economische haalbaarheid

De gemeente hoeft geen belangrijke voorinvesteringen te doen om het project haalbaar te maken. De overige kosten komen op rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het project volledig financieel economisch haalbaar.

8.2 Kostenverhaal

De kosten voor de realisatie van het project alsmede de kosten voor planologische procedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit project geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

8.3 Nadeelcompensatie

Voor nadeelcompensatie is een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente en de initiatiefnemer. De eventuele kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer betaald.

Hoofdstuk 9 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de motivering voor de realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouwen ter plaatse van agrarisch grasland beschreven. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het toevoegen van een reguliere woning niet toegestaan. Aangezien het initiatief in strijd is met het omgevingsplan, dient voor de beoogde ontwikkeling een vergunning te worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In de voorliggende motivering is een toetsing naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uiteengezet.

Voorliggend initiatief bestaat uit de bouw van één woning met bijbehorende bouwwerken in buurtschap de Helhoek, gelegen tussen de woonpercelen Helhoek 7 en Helhoek 9. Door de verlenging van de A15 zijn in de buurtschap verschillende woningen en bouwwerken gesloopt. De gemeente staat positief tegenover het herstel van de leefbaarheid in het gebied en is welwillend om woningbouw op andere locaties binnen de buurtschap mogelijk te maken. Deze aanvraag betreft één van de zeven mogelijke woningbouwinitiatieven binnen de Helhoek.

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit agrarisch grasland dat zowel aan de oost- als aan de westzijde direct is begrensd met vrijstaande woningen. De woning wordt gesitueerd aan de zuidoostzijde van het perceel met bijbehorende bijgebouwen aan de zuidwestzijde. Het oppervlak van de woning bedraagt circa 160 m^2 en de beoogde kapschuur, ten westen van de woning, circa 90 m^2. Zodra de woning en de kapschuur zijn gerealiseerd, is het voornemen om aan de noordzijde van de woning een tuinoverkapping van circa 32 m^2 te realiseren, waarbij gebruik wordt gemaakt van de regeling voor vergunningsvrij bouwen (zie p. 18 & 19 voor meer informatie).

Het erf wordt ingericht met een afwisseling van verharding en groen, waarbij het centrale gedeelte bestraat wordt aangelegd. Langs de perceelsgrenzen zijn beplantingsstroken, gazons en graslanden aangelegd voor vergroening en waterinfiltratie. De erfafscheiding aan de oost- en westzijde bestaan uit een beukenhaag van 180 cm hoog. De erfafscheiding aan de zuidzijde (tot aan de gevel) bestaat uit een beukenhaag van maximaal 1 meter hoog. Dit zorgt voor natuurlijke begrenzing en privacy. Verspreid over het erf zijn tevens bomen geplant.

De initiatiefnemer is in de buurtschap opgegroeid en heeft een sterke binding met het gebied. Het initiatief sluit daarmee aan bij de regionale en gemeentelijke ambitie om in te spelen op de lokale woningvraag. De wens om opnieuw in de buurtschap te wonen, is mede ingegeven door de hechte band met de omgeving en de bestaande sociale netwerken.

Ten slotte wordt voldaan aan de relevante beleidskaders en milieu- en omgevingsaspecten. Uit de toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit wet- en regelgeving en dat negatieve effecten op de omgeving niet te verwachten zijn. Op basis van de voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in buurtschap de Helhoek en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Eindnoten

1. kenmerk Z2026-00000054

adviseurs voor
leefomgeving