adviseurs voor leefomgeving

www.ontwerpenomgeving.nl

Gemeente Duiven

Ontvangstdatum : 03-10-2024
Documentnummer: D2024-00011464

Omgevingsvergunning

Duiven, Scheefkelk 2

Gemeente Duiven

Projectnummer: 3764.01
Datum: 26-09-2024

Motivering "Duiven, Scheefkelk 2"

Inhoudsopgave

Motivering "Duiven, Scheefkelk 2" 3

Hoofdstuk1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Projectgebied 7
1.3 Leeswijzer 8

Hoofdstuk2 Beschrijving huidige situatie 9

Hoofdstuk3 Voorgenomen ontwikkeling 10

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in? 10
3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan 13
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid 14
3.4 Conclusie 14

Hoofdstuk4 Voorbereiding en participatie 15

4.1 Participatie omgeving 15

Hoofdstuk5 Beleid en Regelgeving 16

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels 16
5.2 Provinciaal beleid 17
5.3 Regionaal beleid 20
5.4 Waterschapsbeleid 21
5.5 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk6 Omgevingsaspecten 25

6.1 Algemeen 25
6.2 M.e.r.-beoordeling 25
6.3 Bodemkwaliteit 26
6.4 Geluid 27
6.5 Luchtkwaliteit 28
6.6 Omgevingsveiligheid 29
6.7 Bedrijven en milieuzonering 31
6.8 Water 32
6.9 Cultureel erfgoed 33
6.10 Natuur 33
6.11 Verkeer en parkeren 35
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking 36
6.13 Milieubelastende activiteiten 36
6.14 Gezondheid 37

Hoofdstuk7 Beperkingengebieden 39

7.1 Algemeen 39
7.2 Conclusie 39

Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid 40

8.1 Economische uitvoerbaarheid 40
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40

Hoofdstuk9 Conclusie 41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Onderhavige motivering heeft betrekking op de functiewijziging van een kantoorpand aan de Scheefkelk 2 te Duiven. De functiewijziging voorziet in het mogelijk maken van 12 appartementen in de betaalbare koop - hoog (< €390.000). De functiewijziging wordt grotendeels voorzien binnen de bestaande bebouwing van het complex. Aan de buitenzijden worden balkons gerealiseerd en de ingang van het complex wordt verplaatst. Tot slot krijgt elk appartement een buitenberging van circa 5 m^2.

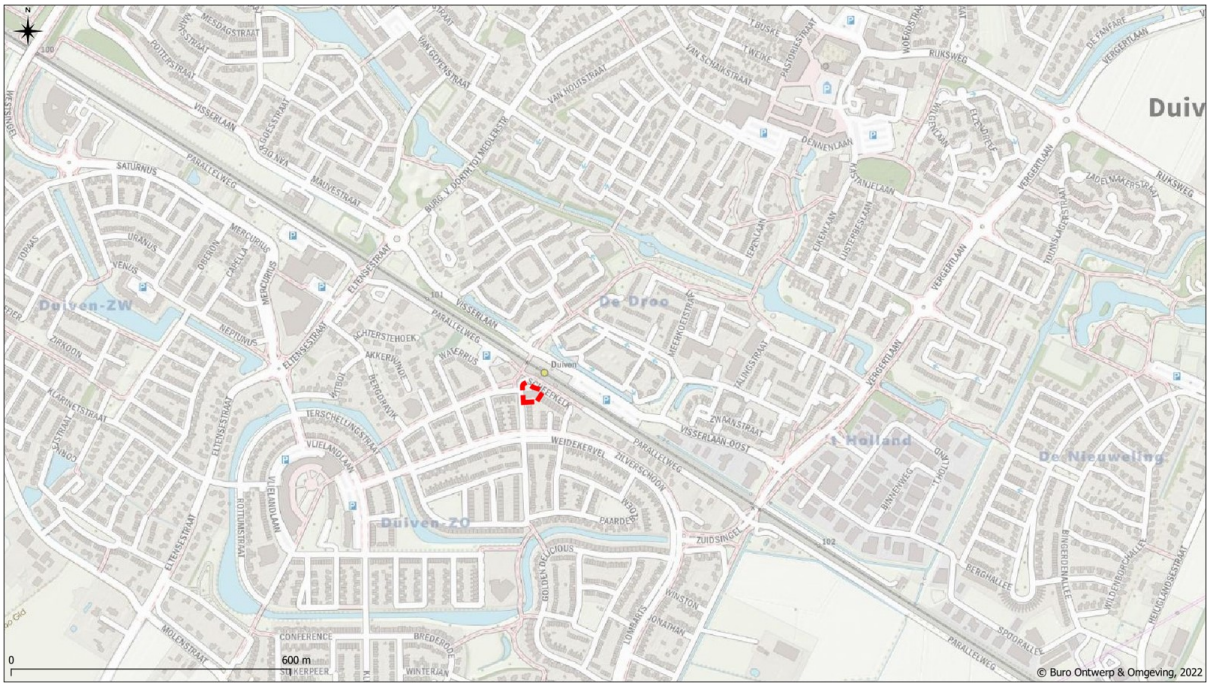
Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Duiven'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Duiven-Zuid' dat op 31 mei 2010 is vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven.

Op grond van de huidige bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Kantoor'. Wonen is daarmee niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een buitenplanse omgevingsplanactivteit noodzakelijk. Onderhavige motivering voorziet in de onderbouwing om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het kantoorcomplex aan de Scheefkelk 2 te Duiven en ligt direct ten zuiden van het treinstation van Duiven. Het complex wordt omsloten door de Scheefkelk aan de noordzijde en de Heideanjer aan de westzijde. De oost- en zuidzijde worden begrenst door woningen. Het complex kent momenteel meerdere entrees. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 1.260 m^2.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze motivering.



Globale ligging projectgebied



Globale begrenzing projectgebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in Hoofdstuk 9 een algemene conclusie getrokken.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het pand bestaat uit drie bouwlagen en heeft een bruto-vloeroppervlak (bvo) van circa 1.100 m^2. Het pand is in november 2021 verkocht. Momenteel wordt het pand nog gehuurd door een aantal bedrijven. Er blijkt echter geen markt meer voor permanente kantoorruimte op deze locatie, hetgeen wat is toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. De buitenruimte van het projectgebied is grotendeels verhard en bestaat voornamelijk uit parkeerplaatsen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het projectgebied.





Bestaande situatie Scheefkelk 2 te Duiven

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

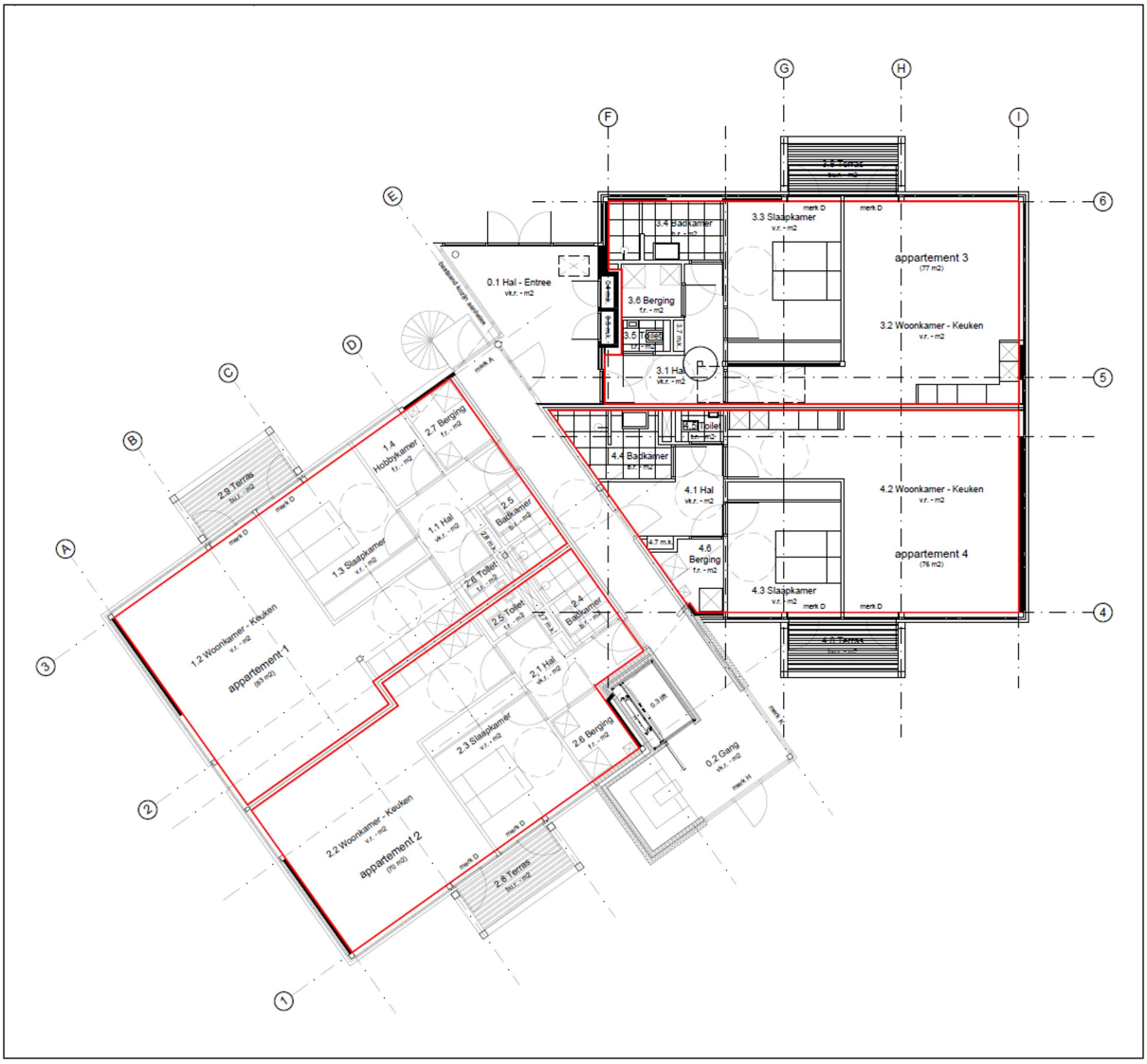
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De functiewijziging voorziet in het mogelijk maken van twaalf appartementen binnen de bestaande bebouwing van het complex. Het initiatief zal twaalf levensloopbestendige koopappartementen realiseren. Alle woningen zullen in de categorie betaalbare koop - hoog (< €390.000) vallen. De appartementen zullen duurzaam en gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast zullen er twaalf bergingen buiten het pand worden gerealiseerd. Deze hebben een oppervlakte van circa 5 m^2. Tot slot zullen er 15 parkeerplaatsen worden toegewezen aan de appartementen (zie ook paragraaf 6.11).

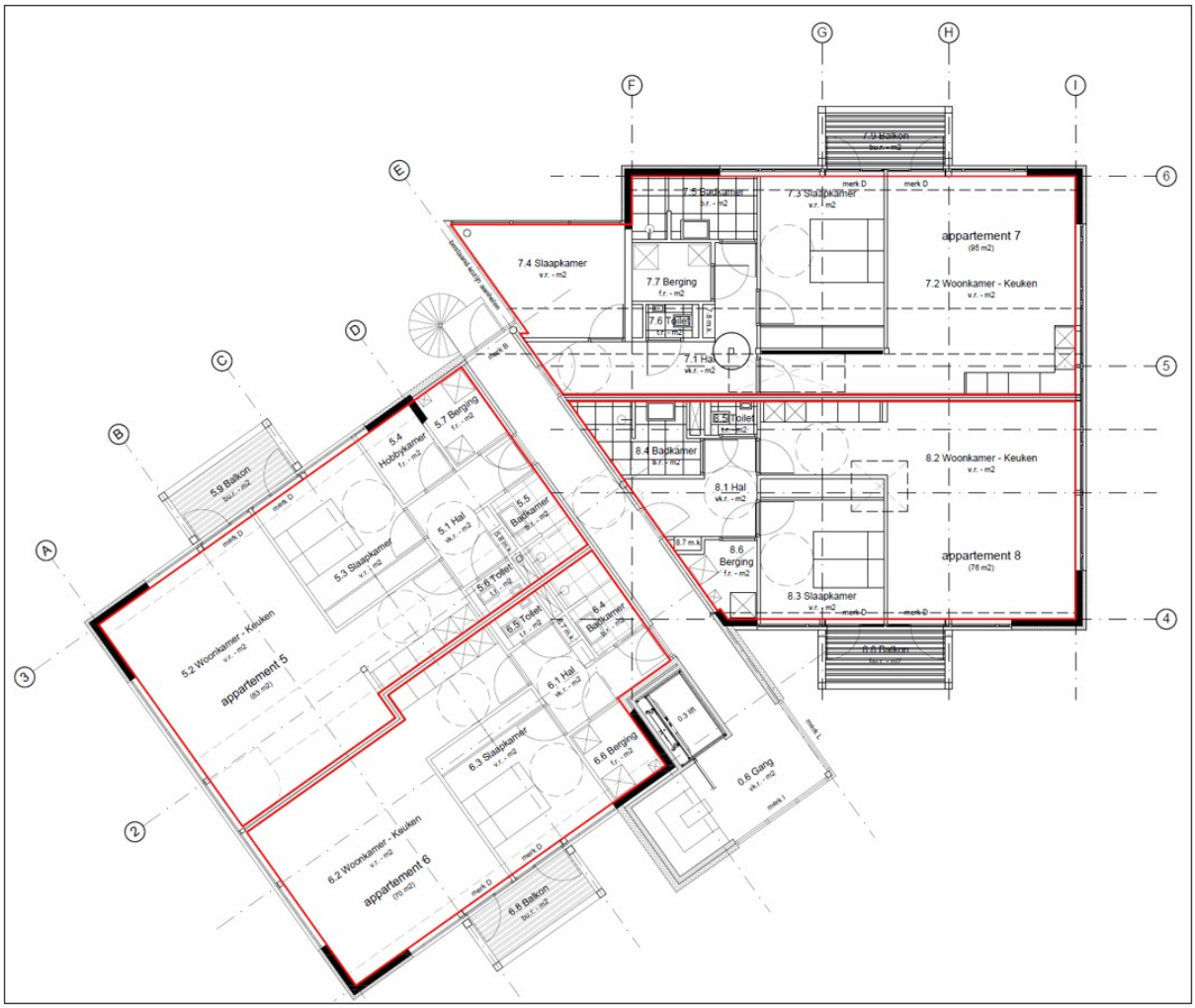


Inrichting projectgebied met buitenbergingen en parkeerplaatsen

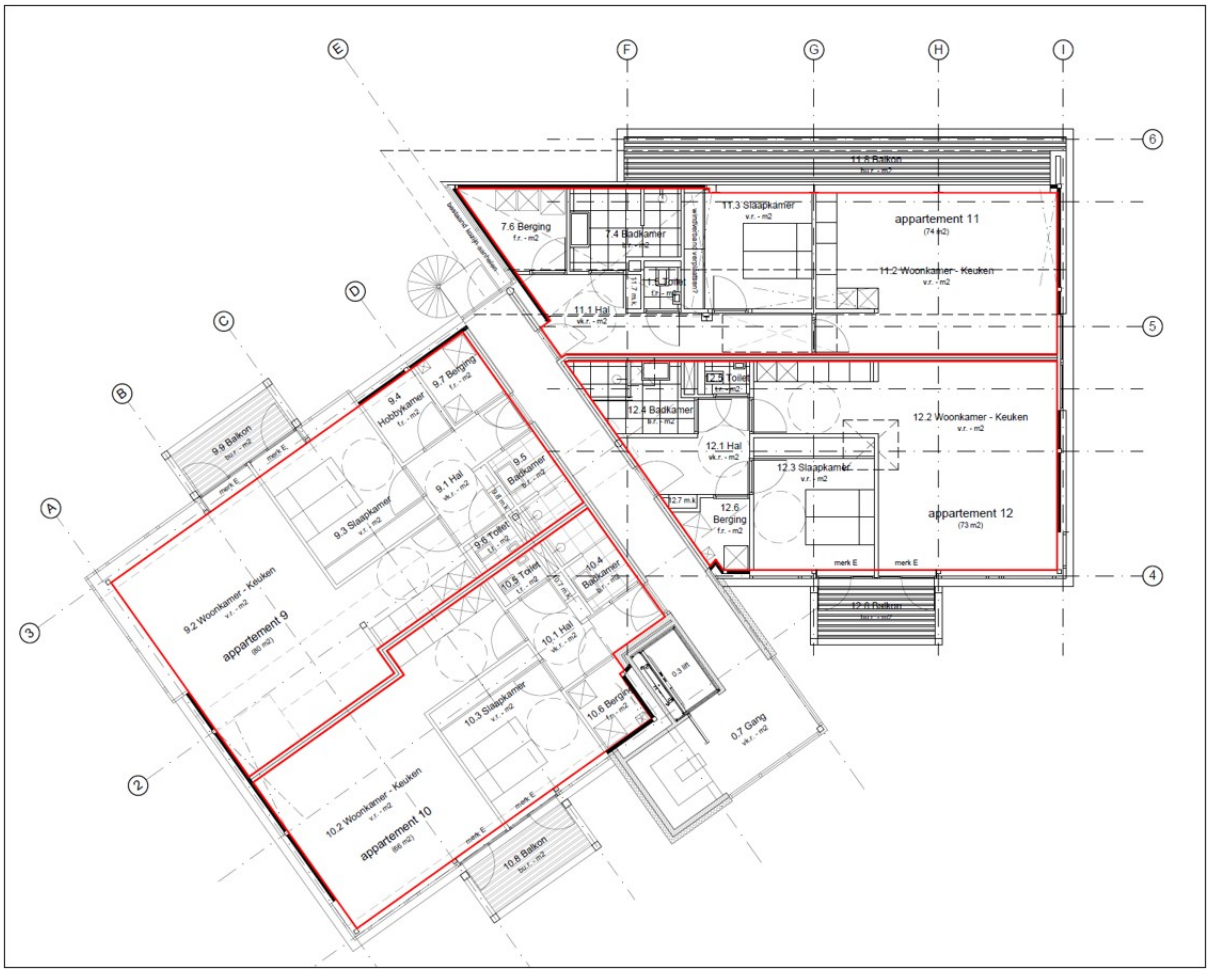
De nieuwe indeling gaat uit van vier nieuwe appartementen per verdieping. Op navolgende afbeeldingen is de beoogde indeling van de verdiepingen weergegeven. Voor de exacte nieuwe functionele indeling van het gebouw wordt verwezen naar de bouwtekeningen die deel uitmaken van de omgevingsvergunningaanvraag.



Nieuwe plattegrond begane grond



Nieuwe plattegrond eerste verdieping



Nieuwe plattegrond tweede verdieping

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

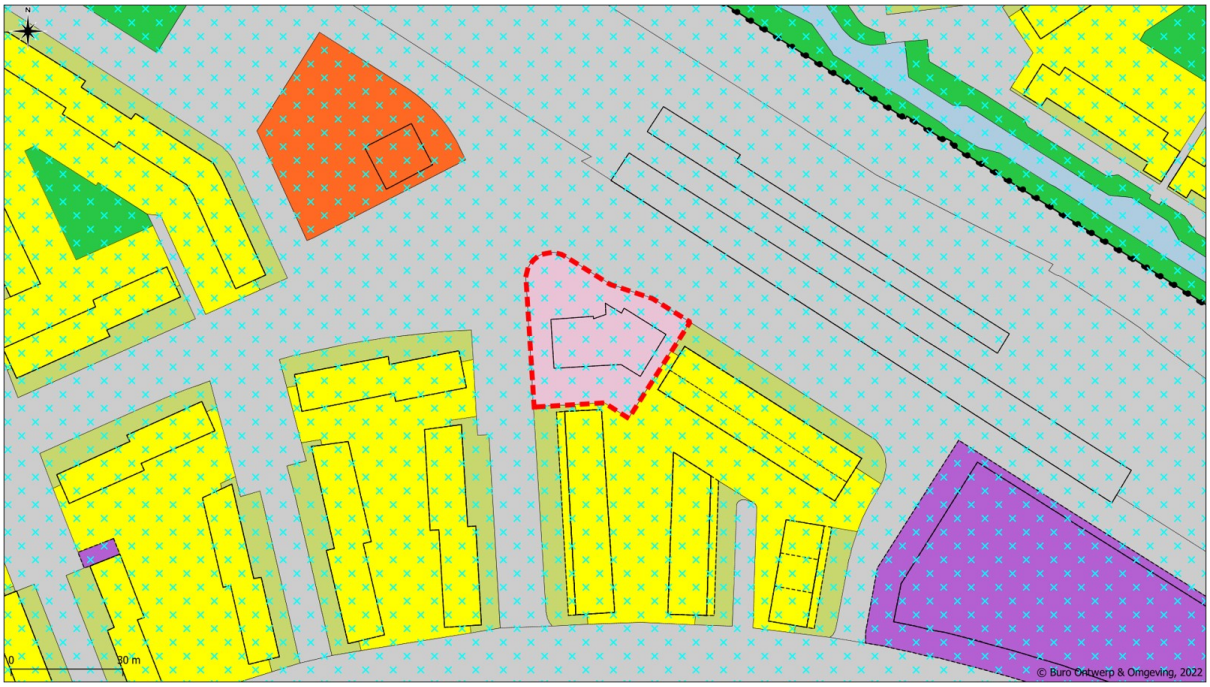
Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Duiven'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen. De bruidsschatregels zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn komen te vervallen en in het omgevingsplan van de gemeente zijn opgenomen. Alle (voorheen of op 31 december 2023) geldende bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het 'Omgevingsplan gemeente Duiven'.

Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Duiven-Zuid' dat op 31 mei 2010 is vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven.

Op grond van dit vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Kantoor'. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximum bebouwingspercentage van 100% geldt. Daarnaast zijn de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte beide vastgesteld op 12 meter. De gronden zijn hoofdzakelijk aangewezen voor kantoren, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Daarnaast geldt voor het perceel het 'Bestemmingsplan Archeologie', vastgesteld op 31 mei 2009 door de raad van de gemeente . Binnen dit bestemmingsplan zijn de archeologische waarden van de gemeente vastgelegd. Voor het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting 5'. Voor het uitvoeren van bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 0,5 meter dient een archeologisch rapport overlegd te worden.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is hierop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Duiven-Zuid'

Op grond van de huidige bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Kantoor'. Wonen is daarmee niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een buitenplanse omgevingsplanactivteit noodzakelijk.

Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggende motivering toont aan dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

In het verleden waren er reeds plannen om op de locatie woningen in het voormalig kantoorpand te realiseren. Deze plannen zijn destijds door de gemeente getoetst, maar hebben uiteindelijk geen doorgang gevonden. De gemeente Duiven heeft aan de nieuwe ontwikkelaar laten weten middels een gesprek op 16 mei 2024 en een mail van 17 mei 2024 dat de gemeente de locatie nog steeds als een geschikte locatie voor het realiseren van 12 appartementen ziet. Wel zijn er een aantal aandachtspunten:

- actualisatie ruimtelijke onderbouwing naar motivering in verband met inwerkingstreding Omgevingswet;
- actualisatie akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens zijn de gevraagde stukken geactualiseerd.

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en 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.

4.1 Participatie omgeving

Participatie is een van de belangrijkste pijlers binnen het proces van ruimtelijke plannen en de aanstaande Omgevingswet. Vroegtijdig samenwerken vergroot de kwaliteit van oplossingen en zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Ook nu al is het belangrijk de direct omwonenden tijdig van de plannen op de hoogte te brengen. Daarbij is het wel erg belangrijk dat goed gecommuniceerd wordt in welk stadium het project zit. Participatie is maatwerk. Er is geen voorgeschreven wet- en regelgeving hoe dit moet plaatsvinden.

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn er twee informatieavonden gehouden met omwonenden van het pand aan de Scheefkelk 2. De eerste informatieavond werd gehouden op 25 juli 2022. De tweede informatieavond werd gehouden op 29 augustus 2022. Van beide informatieavonden zijn verslagen gemaakt, welke zijn bijgevoegd als Bijlage 7 en Bijlage 8. Hierbij is aangegeven door de omwonenden dat er geen bezwaren zijn tegen het plan indien kleine aanpassingen aan het ontwerp worden doorgevoerd. Zo zal er onder andere een schutting van 2 m hoog worden gerealisseerd op de perceelsgrens en zullen de bergingen worden voorzien van een schuin dak (lessenaarsdak).

Hoofdstuk 5 Beleid en Regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 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

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief worden per saldo twaalf nieuwe, betaalbare woningen gerealiseerd.

Tevens wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Met het initiatief wordt leegstand voorkomen, waardoor de uitstraling ter plaatse wordt verbeterd. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Duiven en omgeving.

Met de ontwikkelingen binnen het projectgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

5.1.2 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 op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- 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 de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 6. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor dit initiatief.

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen

aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Toetsing

Ten aanzien van dit project voorziet het initiatief in de transformatie van een voormalig kantoor naar twaalf appartementen. De nieuwe woningen worden duurzaam en gasloos uitgevoerd. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de energietransitie. Omdat de woningen als 'goedkope koopwoningen' op de markt worden aangeboden, wordt er voldaan aan de vraag naar dit type woningen binnen de gemeente Duiven. De realisatie van de woningen draagt bij aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Het pand zal in de toekomst leeg komen te staan indien het de kantoorfunctie houdt. De transformatie naar appartementen draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied en sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale Omgevingsvisie.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De meest actuele Omgevingsverordening is op 1 mei 2024 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen', doorwerking regionale woonagenda (art. 5.64)

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen 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', instructieregel klimaatadaptie (art. 5.85)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 mei 2024 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (art. 5.85). Voor zover een motivering een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij de motivering 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

Het initiatief voorziet in de realisatie van twaalf nieuwe woningen in de vorm van appartementen. De woningen zullen in de categorie betaalbare koop - hoog (< €390.000) vallen. Met de realisatie van deze woningen wordt binnen het bestaand stedelijk gebied van Duiven voorzien in een actuele behoefte aan dit type woningen in de gemeente Duiven. Gezien het plan binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, wordt het plan daarmee zorgvuldig ingepast in de omgeving van het plangebied. Door het toevoegen van extra groenstructuren ontstaat er ook een kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling past binnen de kaders die zijn gesteld binnen het regionaal beleid (zie paragraaf 5.3).

Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied lichte tot matige plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Dit zal geen verdere overlast veroorzaken. Daarnaast wordt er in paragraaf 6.8 uitgebreid ingegaan op het aspect water en hoe om te gaan met eventuele wateroverlast.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het projectgebied enerzijds koeler en anderzijds warmer zal zijn op warme dagen. Dit komt omdat zich in het projectgebied onverharde grond (koeler) en bebouwing (warmer) bevindt, waar hittestress dus minder of meer aanwezig is. De geplande appartementen in het nieuwe woongebouw zijn tevens goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het projectgebied sprake van lagere grondwaterstanden (specifiek in de zomer) en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige situatie ook zo is. In het projectgebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. Duiven ligt tussen de Nederrijn en de IJssel. Indien een dijk van de IJssel of Nederrijn bezwijkt, zal Duiven bijna volledig onder water te komen staan. De bijbehorende kaartbeelden tonen dat er ter plaatse van het projectgebied één of meer droge verdiepingen zullen zijn bij overstromingen. Dit houdt in dat er voor de bewoners voldoende mogelijkheden zijn om bij een eventuele dijkdoorbraak zichzelf in veiligheid te brengen op hoger gelegen verdiepingen. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er een 'kleine kans' bestaat dat het projectgebied zal overstromen. Dit betekent dat er een kans van 1/300 tot 1/3.000 bestaat dat het projectgebied zal overstromen. Deze kansen gelden voor de hele gemeente Duiven en vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen' en 'klimaatadaptatie' uit de provinciale Omgevingsverordening. Het voorgenomen initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid

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

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Beleid: Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

Op 8 maart 2023 hebben de gemeenten in de Regio Arnhem-Nijmegen met minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en gedeputeerde van de provincie Gelderland Peter Kerris (verantwoordelijk voor wonen), de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. In de woondeal maken de gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk afspraken over woningbouw in de regio. De afspraken gaan over de hoeveelheid te bouwen woningen, waar dit gaat gebeuren en het aantal betaalbare woningen. In totaal gaat het in de regio om de bouw van 33.000 woningen in de periode tot en met 2030. Daarbij zorgt iedere gemeente vanaf 2025 dat binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en goedkope koop (tot € 390.000) wordt gerealiseerd.

Voor de gemeente Duivengeldt een woningbouwopgave van 780 woningen tot 2030. Om dit aantal te realiseren bestaat er een harde plancapaciteit van 235 woningen. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen. De gemeenteraad van Duiven heeft de Woondeal ook vastgesteld als gemeentelijk volkshuisvestelijk en ruimtelijk beleid.

5.3.2 Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040

In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen werken de gezamenlijke overheden samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren zij periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Het Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040 (d.d. 14 maart 2023) vervangt het onderzoek uit 2019.

Op basis van het nieuwe onderzoek is er behoefte aan 41.850 extra woningen die in de periode 2022 - 2030 aan de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio toegevoegd moeten worden. Daarmee ligt de behoefte aanmerkelijk hoger dan bij het laatste onderzoek (2019) en de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt (minimaal 33.000 woningen tot en met 2030, indien haalbaar verhogen tot 38.000 woningen). Als de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing wordt genomen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar dat de behoefte zich manifesteert op de kortere termijn.

Op regioniveau is er behoefte aan 12.125 sociale huurwoningen tot en met 2030; zo'n 29% van de totale woningbehoefte. Daarmee ligt deze vraag naar sociale huur in lijn met de landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. Op gemeenteniveau zien we wel enkele verschillen. In sommige gemeenten ligt de behoefte aan sociale huur boven de 30%, terwijl andere gemeenten juist een relatief kleine behoefte kennen.

Ten opzichte van het vorige onderzoek is de vraag naar betaalbare woningen (< € 390.000) in de regio verder toegenomen. Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de regio. Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend.

Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 390.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 26% van de totale extra woningbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

Er is de komende jaren enige vraag naar middeldure huur (ongeveer 1.365 woningen tot en met 2030; ongeveer

3% van de totale behoefte). Daarmee ligt de behoefte aan dit segment een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondeal-afspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt. De vraag naar middeldure huur is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen.

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Maar een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte. De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector (die de afgelopen jaren al is opgelopen in de groene Metropoolregio) verder zal toenemen.

De tendens dat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig willen wonen is al jaren gaande, maar komt ook uit het onderzoek weer naar voren. Ouderen vormen hierbinnen niet alleen de grootste groep, maar zullen de komende jaren ook het sterkst toenemen. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe. Op dit moment is 13% van de inwoners van de Groene Metropoolregio 75 jaar of ouder, in 2040 ligt dat aandeel op 20%. De grootste vraag gaat de komende jaren uit naar zelfstandige woningen, eventueel met aanpassingen. Maar de sterkste toename is te zien in de vraag naar geclusterde woonvormen met zorg nabij (bijvoorbeeld zelfstandige appartementen in de buurt van een woonzorgcentrum of een hofjesconcept).

Toetsing

Met de realisatie van twaalf nieuwe woningen in de vorm van appartementen wordt voorzien in de behoefte aan woningen in dit segment. Het initiatief voorziet in het mogelijk maken van twaalf appartementen in de betaalbare koop - hoog (onder € 390.000,- (update prijspeil 2024)). Hierdoor wordt er ook een significante bijdrage geleverd aan het toevoegen van harde plancapaciteit. Met het initiatief wordt een duurzame invulling gegeven aan het reeds bestaande pand in het projectgebied en wordt tevens het centrum van Duiven opgewaardeerd, omdat leegstand op een prominente plek aan het station wordt voorkomen.

Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de 'Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen' en het 'Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040'. en daarmee het regionaal beleid.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

5.4 Waterschapsbeleid

5.4.1 Beleid: Waterschapsverordening 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.

5.4.2 Regels: 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.

5.4.3 Beleid: 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. We maken onderscheid 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.

5.4.4 Toetsing waterschapsbeleid

Het initiatief voorziet in de realisatie van twaalf nieuwe woningen in de vorm van appartementen in een woongebouw. Door het toevoegen van extra groenvoorzieningen (groenelementen en tuinen) ontstaat er ook een kwaliteitsimpuls ter plaatse van het projectgebied. Het voorgenomen initiatief maakt nieuwe bebouwing op de locatie mogelijk, in de vorm van buitenbergingen, waardoor ook het verhard oppervlak toeneemt in de toekomstige situatie. De groenvoorzieningen zorgen ook voor onverhard terrein in het projectgebied. Het aspect water wordt verder uitgewerkt in paragraaf 6.8. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op de waterhuishouding ter plaatse en voldoet daarmee aan het geldende waterschapsbeleid.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Beleid: 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.

5.5.2 Beleid: 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.

5.5.3 Toetsing gemeentelijk beleid

Met de transformatie van een kantoorpand naar appartementen wordt een toekomstbestendige nieuwe duurzame functie gegeven aan een kantoorpand in de kern Duiven. De functiewijziging voorziet in het mogelijk maken van 12 appartementen in de betaalbere koop - hoog (< €390.000). In de omgevingsvisie wordt beschreven dat er behoefte is aan andere type woningen dan eengezinswoningen. Met de realisatie van verschillende type (en daarmee grootte) appartementen voorziet het initiatief in deze behoefte. Omdat onderhavig initiatief geen nieuwbouw betreft, en hiermee dus een inbreidingslocatie betreft, legt het initiatief ook geen beslag op de beperkte ruimte binnen de kern Duiven.

Met voorliggend initiatief wordt een kantoorpand getransformeerd naar twaalf levensloopbestendige appartementen. Met dit woningbouwaantal wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave waar Duiven voor staat. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt het centrum van Duiven genoemd als een versnellingslocatie ten behoeve van de bouwproductie tot 2025, waarmee het belang van woningbouw hier wordt onderstreept. De woningen sluiten aan bij de doelgroep waar veel woningen voor gebouwd dienen te worden. Op die manier sluit het plan aan op de ambities uit de woonvisie.

Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is hoofdzakelijk gekeken naar de locatie van de woningbouw, gezien de rest van het projectgebied beheersgericht wordt opgenomen. Hiervoor dienen dan ook geen onderzoeken uitgevoerd te worden of deze zijn reeds uitgevoerd bij de realisatie van de functies.

6.2 M.e.r.-beoordeling

6.2.1 (Wettelijk) kader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan 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.

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.

6.2.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is niet te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Uit jurisprudentie (ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253) blijkt namelijk dat een gebruikswijziging van bestaande bebouwing geen stedelijk ontwikkelingsproject is. Daarbij is specifiek van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de bebouwing niet wordt uitgebreid. Dat wel wordt voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen leidde niet tot een andere afweging, nu de verkeersaantrekkende werking en de milieugevolgen daarvan gering zijn.

Onderhavig initiatief betreft een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. De milieueffecten van onderhavig initiatief zijn onderzocht in het kader van de uitvoerbaarheid van het initiatief. De resultaten daarvan zijn beschreven in de paragrafen 6.3 tot en met 6.14. Daaruit kan worden geconcludeerd dat kan worden uitgesloten dat het initiatief belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.

6.2.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van het voorgenomen initiatief en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6.3 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.

6.3.1 (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;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, daarbij rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen te beheren.

6.3.2 Onderzoek

Door Montferland Milieu is in april 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd. De conclusie uit het onderzoek wordt hieronder kort behandeld.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de zanderige bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In de humeuze bovengrond is een licht verhoogd gehalten aan PAK aangetoond.
- In de kleiige ondergrond is een licht verhoogd gehalten aan koper aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese ‘De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd’ dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkelingen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's vormt voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 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 bedrijven, 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.

6.4.1 (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 geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige 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.

6.4.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2024 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de geluidaandachtsgebieden rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Gezoneerde bedrijventerrein zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde bedrijventerrein is daarom niet nodig. De nieuwe woningen liggen in de geluidaandachtsgebieden van 200 meter van de Zilverschoon, de Scheefkelk en de Visserlaan. Voor deze gemeentelijke wegen (Zilverschoon, Scheefkelk en Visserlaan) is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Ten zuiden van de ontwikkeling ligt de spoorlijn Arnhem - Emmerich. Het geluidsaandachtsgebied is opgenomen in de basisgeluidemissie (BGE). Uit het BGE uit de Centrale Voorziening Geluidsgegevens (www.geluidgegevens.nl) blijkt dat de ontwikkeling ligt buiten het geluidsaandachtsgebied. Akoestisch onderzoek naar de spoorlijn Arnhem - Emmerich is dan ook noodzakelijk.

Resultaten

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen, bedraagt 51 dB. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de spoorlijn, bedraagt 66 dB. Bij de ontwikkeling wordt de standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl overschreden. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Eindconclusie Bkl

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Bkl. De streefwaarde wordt echter niet gehaald. Omdat er geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn, moet beoordeel worden of de optredende geluidbelastingen acceptabel zijn. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen (LCUM) komt overeen met GES-score van slecht. Daarmee zijn de cumulatieve geluidbelastingen acceptabel. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee mogelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 64 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (64-33=) 33 dB worden bereikt. Indien de gemeente hogere waarde verleent voor de binnenwaarde, moet een minimale geluidsisolatie van (64-38=) 28 dB worden bereikt.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Luchtkwaliteit

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

6.5.1 (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 ug/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.

6.5.2 Onderzoek

In het projectgebied bestaat het voornemen om twaalf wooneenheden in bestaande bebouwing te realiseren. 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 derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening 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 2021 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2021 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.

Het rekenpunt dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in 2021:

- NO_2 : 16,2382 µg/m^3
- PM_{10} : 17,067 µg/m^3
- $PM_{2,5}$: 10,2138 µg/m^3

Voor NO_2 en PM_{10} verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 20 µg/m^3. De hoeveelheid NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2021 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.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.6.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

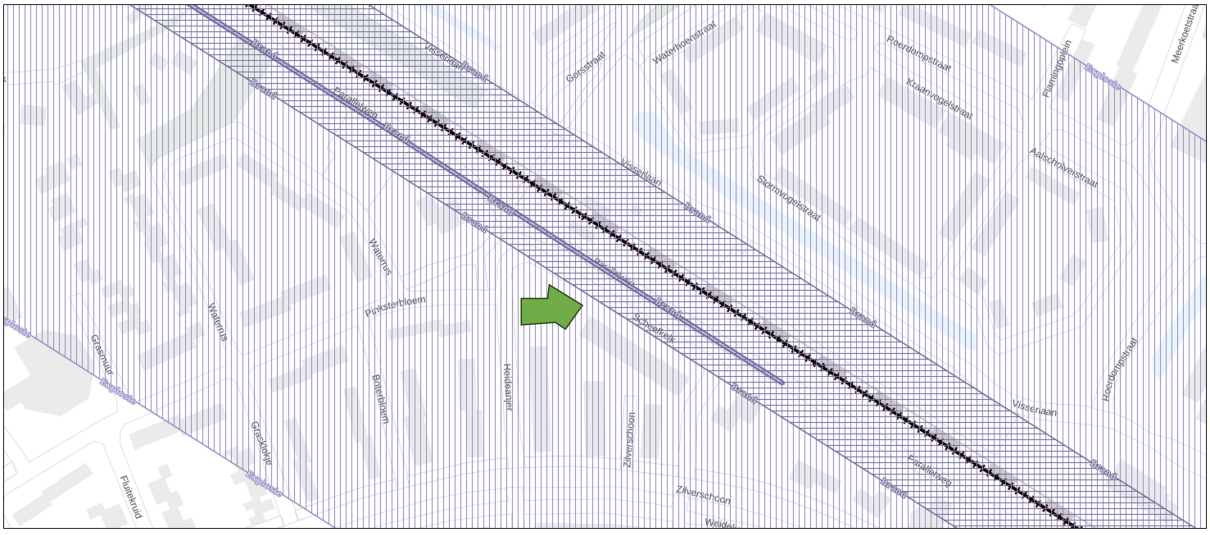
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Met een initiatief moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Binnen een initiatief dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het initiatief kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de toetsing is de risicokaart geraadpleegd, waarvan een fragment in onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavig initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van een kantoorpand naar twaalf wooneenheden. Met het initiatief is sprake van een nieuw kwetsbaar object. Het bestaande pand is groen omkaderd.



Fragment Risicokaart Nederland ter plaatse van het projectgebied

Het projectgebied, en specifiek het pand, ligt binnen een explosieaandachtsgebied. Deze is afkomstig van de spoorlijn Arnhem - Zevenaar. Het pand is afkomstig uit 1995. Ten tijde van de bouw van het pand was de

Betuweroute nog niet in gebruik. Sinds de ingebruikname van de Betuweroute in 2007 zijn het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem - Zevenaar sterk afgenomen. Daarnaast dient het pand reeds aangepast te zijn op het vervoer van gevaarlijke stoffen in de periode tussen 1995 en 2007. Om deze reden kan worden aangenomen dat er geen problemen ontstaan op het gebied van omgevingsveiligheid.

6.6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het projectgebied.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

6.7.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het projectgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

6.7.2 Toetsing

Het projectgebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het projectgebied

In het projectgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De nieuwe woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het projectgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied. Er zijn drie functies in de omgeving van het projectgebied die eventuele hinder kunnen veroorzaken:

1. Bedrijfsperceel, gelegen aan de Zilverschoon/Parallelweg;
2. Lucky Burger & Zo, Parallelweg 29;
3. Station Duiven;
4. Nutsvoorzieningen.

Volgens het vigerende bestemmingsplan mag er ter plaatse van de bedrijven aan de Zilverschoon maximaal een bedrijf in de milieucategorie 2 gevestigd zijn. Deze hebben een standaard richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk en 10 meter tot een gemengd gebied.

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies tot een gemengd gebied:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
1. Bedrijf in milieucategorie 2	-	-	-	-	10	circa 80 m
2. Restaurant	0	0	0	10	10	circa 45 m
3. Spoorwegen - stations	0	0	50	30	50	circa 30 m
4. Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	0	0	10	10	10	circa 110 m

Het projectgebied valt buiten de richtafstanden van het bedrijfsperceel, het restaurant en alle nutsvoorzieningen in de buurt.

Het projectgebied valt echter wel binnen de richtafstanden voor stations. Het station betreft hier een perron zonder gebouw of grootschalige overkapping. Tevens zijn er geen winkels aanwezig. Voor wat betreft het aspect geluid kan beargumenteerd worden dat het meeste geluid afkomstig is van de treinen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is behandeld in paragraaf 6.4. Hieruit blijkt dat er op het gebied van geluid geen belemmeringen zijn om de woningen te realiseren. Voor wat betreft het aspect gevaar zijn er geen functies op of rondom het station die gevaar kunnen veroorzaken. Om deze reden kan de richtafstand van gevaar met één afstandsstap worden verkleind. Hiermee voldoet het projectgebied aan de 30 meter voor gevaar.

Bedrijven worden met de ontwikkeling niet belemmerd in de (toekomstige) bedrijfsvoering. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen goed ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.

6.8 Water

6.8.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Bkl is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 5.4 van deze motivering is het beleid van het waterschap inclusief de weging van het waterschap (met de Digitale Watertoets) beschreven. Navolgende subparagraaf laat het resultaat van de Digitale Watertoets zien en welke conclusies hieraan verbonden zijn voor het initiatief in het projectgebied.

6.8.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.hetwateradvies.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief relevant zijn. Voor dit initiatief is op 4 juli 2024 de digitale watertoets doorlopen. Deze is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Ten aanzien van wateradvies geldt er voor het initiatief een normale procedure. De verharding in het nieuwe plan neemt nauwelijks toe. Vanwege de toevoeging van meer dan tien woningen in het projectgebied geldt echter de normale procedure.

6.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.

6.9 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.

6.9.1 (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.

6.9.2 Onderzoek

Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt voor het gehele projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting'. Daarbij heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting 5'. Voor het uitvoeren van bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 0,5 meter dient een archeologisch rapport overlegd te worden.

Onderhavige initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van een kantoorpand naar twaalf wooneenheden. Buiten het pand worden in totaal twaalf kleine bergingen geplaatst van circa 5 m^2 per stuk, met een totaal van circa 60 m^2. Het kantoorgebouw heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Het initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan archeologie of cultuurhistorie niet noodzakelijk.

6.9.3 Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6.10 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.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorgdragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden; onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op aangewezen beschermde soorten in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming in het kader van de Omgevingswet zich op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen.

6.10.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de functiewijziging van een kantoorpand naar twaalf wooneenheden. Met het initiatief vinden geen inpandige verbouwingen plaats, met uitzondering van de realisatie van balkons. Om deze reden is door Natuurbank Overijssel in augustus 2024 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken', dat gelegen is op een afstand van circa 2,5 kilometer ten westen van het projectgebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het projectgebied.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied 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.

Het projectgebied ligt buiten de zones van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). De kernkwaliteiten worden met de ontwikkeling niet aangetast.

Soortenbescherming

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Stikstof

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken' op circa 2,5 kilometer afstand.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied 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. Daarnaast betreft het initiatief grotendeels een inpandige verbouwing van een voormalig kantoorpand naar woningen. Wel worden er een aantal bergingen geplaatst in de buitenruimte. Omdat de werkzaamheden grotendeels inpandig zijn en hiervoor geen grote machines zoals hijskranen benodigd zijn, komt de enige uitstoot van de verkeersbewegingen van de bouwvakkers. In de huidige situatie kunnen 106 verkeersbewegingen per dag kunnen worden toegeschreven aan het gebruik (zie paragraaf 6.11). De verwachting is dat er tijdens de realisatiefase geen 106 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. De bouwvakkers zullen één keer heen en één keer terug rijden. Hiermee zal het aantal verkeersbewegingen in de realisatiefase afnemen, waardoor er per saldo altijd sprake zal zijn van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Een AERIUS-berekening voor de realisatiefase kan daarom achterwege worden gelaten.

Voor wat betreft de gebruiksfase ontstaat er ook een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase is berekend op 76 per dag (zie paragraaf 6.11). In de huidige situatie is er sprake van 106 verkeersbewegingen per dag. Hiermee zullen er minder verkeersbewegingen per dag zijn en is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huisde situatie. Tevens worden de nieuwe woningen gasloos opgeleverd, waardoor de enige stikstof uitstoot toe te schrijven is aan het aantal verkeersbewegingen. Tot slot kan ook beargumenteerd worden dat gezien de afstand tot openbaar vervoer, het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager zal zijn. Een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase kan daarom achterwege worden gelaten.

6.10.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6.11 Verkeer en parkeren

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

6.11.1 (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 kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Duiven heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe initiatieven/ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten deze aspecten onderbouwd en indien noodzakelijk onderzocht worden.

6.11.2 Onderzoek

Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van een kantoorgebouw zonder baliefunctie. Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom', maximaal 9,6 per 100 m^2 bvo per dag. Dit komt voor de huidige situatie, uitgaande van circa 1.100 m^2 bvo, neer op 106 verkeersbewegingen per dag.

In de toekomstige situatie is er sprake van twaalf wooneenheden (aangemerkt als 'koop, appartement, goedkoop'). Uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk', het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen maximaal 6,0 per woning. Dit komt voor de toekomstige situatie, uitgaande van twaalf wooneenheden, neer op 72 verkeersbewegingen per dag.

Dit betekent dat met het initiatief het aantal verkeersbewegingen afneemt. Daarbij wordt verwacht dat, gezien de afstand tot openbaar vervoer, het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager zal zijn. Verder is de omliggende verkeersstructuur voldoende berekend op dergelijke verkeersstromen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is er gekeken naar de Parkeernormennota van de gemeente Duiven. Deze nota is vastgesteld op 3 februari 2018.

In de huidige situatie is er sprake van een kantoorpand. Volgens de Parkeernormennota is het benodigde aantal parkeerplaatsen 2,1 per 100 m^2 bvo. Dit komt voor de huidige situatie, uitgaande van circa 1.100 m^2 bvo, neer op afgerond 24 parkeerplaatsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt in de huidige situatie niet behaald.

In de toekomstige situatie is er sprake van twaalf wooneenheden. Deze worden allen onderverdeeld in de categorie 'Woning klein (kleiner dan 90 m^2 gbo) in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Volgens de Parkeernormnota is de parkeernorm 1,6 per woning.

In totaal zijn er (12 x 1,6 = 19,2) afgrond 20 parkeerplaatsen benodigd voor het initiatief. Op eigen terrein is er plaats voor maximaal 15 parkeerplaatsen. De overige 5 benodigde parkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte te worden opgelost. Om deze reden is er door de initiatiefnemer een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6.

Op basis van de 32 metingen op de drie locaties zijn er van de 49 openbare parkeerplekken gemiddeld 29,35 vrije openbare parkeerplekken beschikbaar. Oftewel gemiddeld is 60% van de openbare parkeerplekken

beschikbaar en open voor gebruik. De 5 benodigde parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte worden opgelost.

6.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.12.1 (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:

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.

6.12.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 12 woningen. Hiermee dient het in beginsel aangemerkt te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het besluitgebied kan wel worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Indien een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte dan is voldaan aan de Ladder (ABRvS 20 januari 2016; ECLI:NL:RVS:2016:125).

Het initiatief voorziet in de behoefte van betaalbare woningen (betaalbare koop - hoog) in de gemeente Duiven. Om die reden wordt automatisch voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en kan nadere toetsing achterwege blijven. Wel dient de behoefte aan de woningen te worden aangetoond. Zie hiervoor paragrafen 5.3 en 5.5.

6.12.3 Conclusie

Het aspect ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6.13 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.

6.13.1 (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.

6.13.2 Onderzoek

Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief richt zich op de realisatie van twaalf nieuwe woningen in de vorm van appartementen in een woongebouw binnen een (stedelijke) omgeving waar de functie 'wonen' ook veel aanwezig is. Daarbij worden kleinschalige bedrijfsfuncties toegestaan door het toestaan van bedrijven/beroepen aan huis. Dit is echter tevens passend binnen de functie wonen en een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Deze activiteiten zullen bovendien niet tot nauwelijks milieubelastend zijn.

6.13.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

6.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.14.1 (Wettelijk) kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

6.14.2 Onderzoek

Gelet op de aard en schaal van het voorgenomen initiatief in het projectgebied zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in het projectgebied en in de directe omgeving.

6.14.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

7.1 Algemeen

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.

7.2 Conclusie

Het projectgebied ligt niet in een beperkingengebied. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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

8.1.2 Kostenverhaal

Voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Met initiatief zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten om eventuele nadeelcompensatie te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Het initiatief betreft geen ontwikkeling die exploitatieplanplichtig is.

8.1.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college maakt een omgevingsvergunning waarop volgens de reguliere procedure is beslist, bekend door toezending of uitreiking van het besluit aan de aanvrager. Het besluit treedt een dag na bekendmaking (reguliere procedure) in werking (artikel 16.79, eerste lid, onder a en b, van de Ow). Een verzoek om een voorlopige voorziening schort de termijn van vier weken op tot de rechter op het verzoek heeft beslist (artikel 16.79, vierde lid, Ow). Als inwerkingtreding van de vergunning spoedeisend is, kan opschorting buiten toepassing worden verklaard (artikel 16.79, vijfde lid, van de Ow).

Hoofdstuk 9 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de functiewijziging van een kantoorpand op het perceel Scheefkelk 2 te Duiven besproken. In voorliggende motivering is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

Voorliggend initiatief betreft de omvorming van een kantoorpand naar twaalf appartementen binnen de bestaande bebouwing van het complex. De transformatie voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van het gebied.

Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het projectgebied te verwachten zijn. Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.