Duiven, Schoolstraat 14

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Gemeente Duiven

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Projectgebied 3
1.3 Het omgevingsplan 4
1.4 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

3 Beleid en regelgeving 12

3.1 Rijksbeleid en rijksregels 12
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 20
3.4 Gemeentelijk beleid 21

4 Omgevingsaspecten 25

4.1 Archeologie en cultureel erfgoed 25
4.2 Bedrijfsmatige activiteiten 27
4.3 Duurzaamheid en klimaat 29
4.4 Gezondheid 31
4.5 Landschap en stedenbouw/welstand 32
4.6 Milieu 34
4.7 Ecologie 43
4.8 Water 46
4.9 Wegen, verkeer en parkeren 53

5 Uitvoerbaarheid 57

5.1 Activiteiten, regels 57
5.2 Voorschriften / voorwaarden 57
5.3 Financiële / economische uitvoerbaarheid 57
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 58
5.5 Procedure 59

6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties 60

7 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan 61

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek en asbest onderzoek
Bijlage 3: Quick scan flora en fauna
Bijlage 4: Nader onderzoek flora en fauna
Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 6: Het Wateradvies
Bijlage 7: Participatieverslag

1 Inleiding

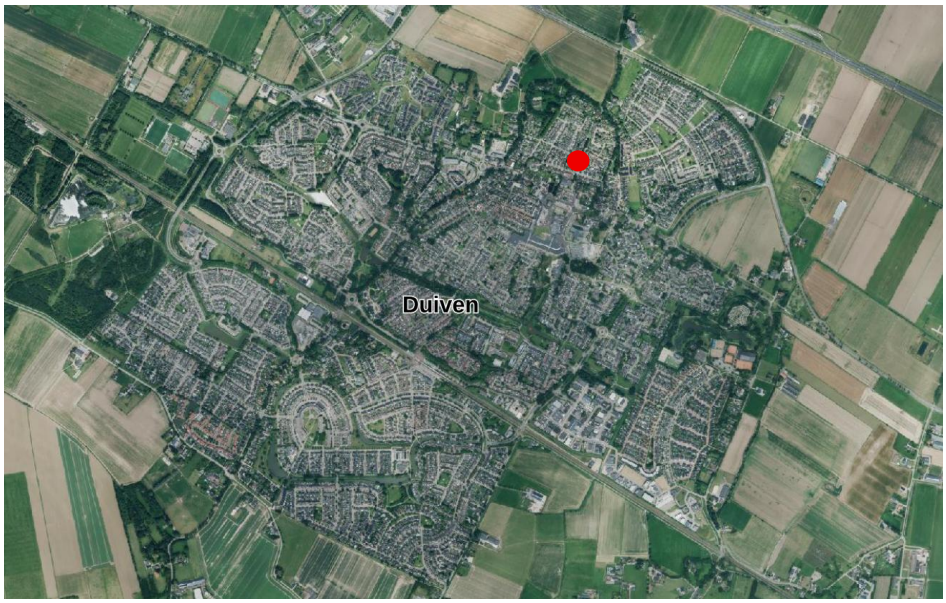
1.1 Aanleiding

Aan de Schoolstraat 14 te Duiven staat een voormalig schoolgebouw dat momenteel dienstdoet als opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne. De opvanglocatie is voorzien tot juli 2026, daarna komt het schoolgebouw vrij. Het schoolgebouw bevindt zich in een woonwijk direct ten noorden van het centrum van Duiven. Door de grote vraag naar woningen in de provincie Gelderland en ook in gemeente Duiven is deze centraal gelegen locatie in het oog gesprongen als mogelijke woningbouwlocatie. Het voornemen bestaat om het voormalig schoolgebouw te herontwikkelen tot 7 woningen, en daarnaast op het terrein van het voormalig schoolplein drie grondgebonden nieuwbouwwoningen te realiseren.

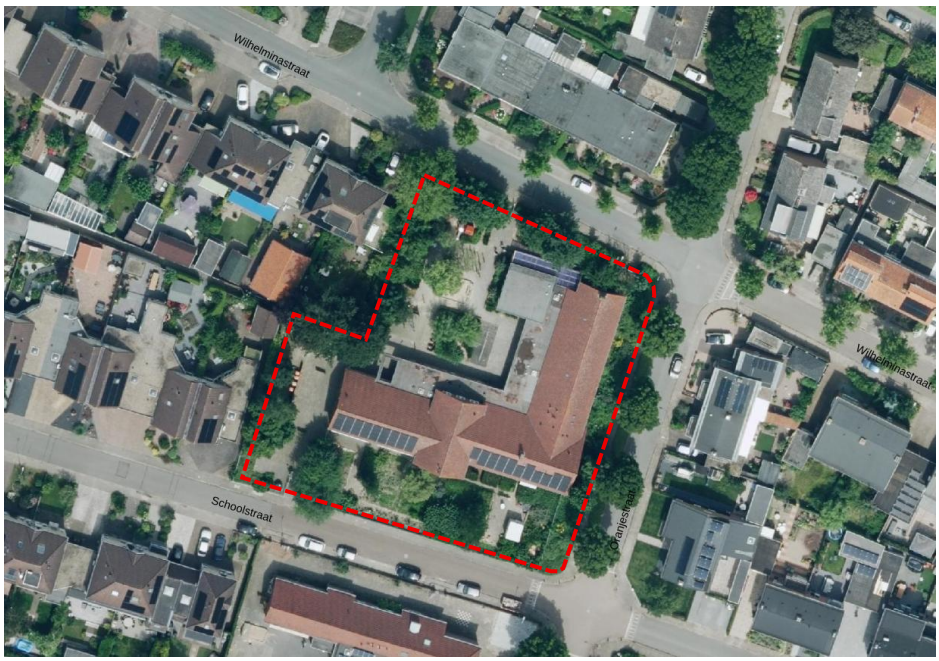
De gronden van de Schoolstraat 14 kennen binnen het (tijdelijk) omgevingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Hierbinnen is de woonfunctie niet mogelijk. Daarom moet er afgeweken worden van het (tijdelijk) omgevingsplan middels een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de BOPA.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het noorden van de kern Duiven. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Wilhelminastraat, in het oosten door de Oranjestraat en in het zuiden door de Schoolstraat. Aan de westzijde en aan de overkant van de aangrenzende straten bevinden zich grondgebonden woningen. Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weer.



Globale ligging projectgebied ten opzichte van de kern Duiven (bron: PDOK Viewer).

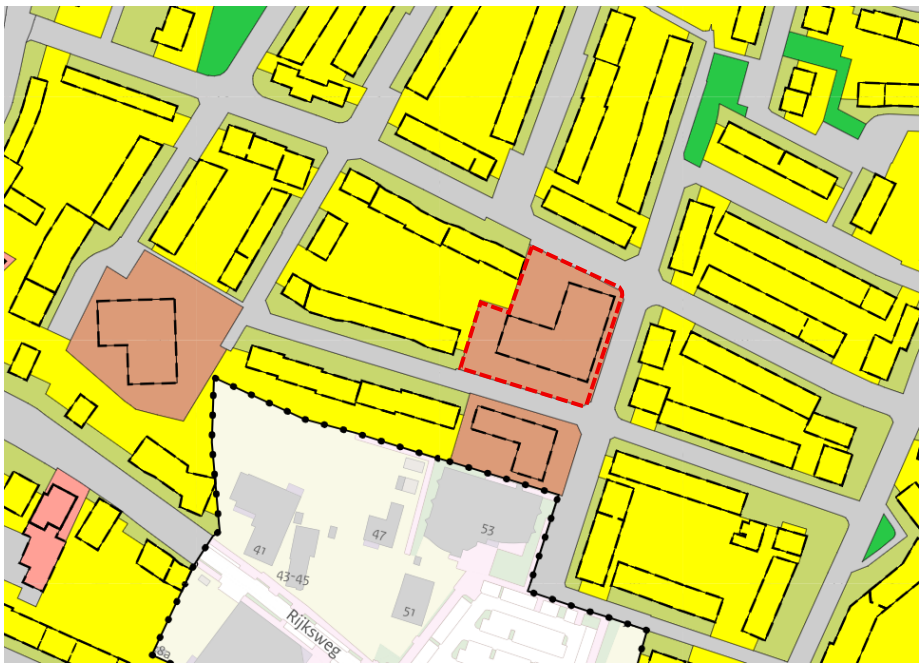


Globale begrenzing projectgebied, aangeduid met een rood kader (bron: PDOK Viewer).

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Huidige regels omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Duiven-Noord' (vastgesteld op 1 november 2010) dat is opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan van Duiven. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het projectgebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Hierbij horen ook bijbehorende gebouwen, wegen en paden, water-, parkeer- en speelvoorzieningen en tuinen en erven. Ter plaatse van het projectgebied geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4 meter. Navolgende afbeelding toont een verbeelding van het bestemmingsplan 'Duiven Noord' ter plaatse van het projectgebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Duiven Noord, projectgebied aangeduid met rood kader (bron: Regels op de kaart).

Naast het bestemmingsplan 'Duiven Noord' gelden er ook nog een aantal thematische paraplu bestemmingsplannen ter plaatse van het projectgebied. Deze worden navolgend besproken.

Bestemmingsplan "Archeologie"
Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 mei 2009. In dit plan heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 3'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de verwachtte en reeds vastgestelde archeologische waarden. Op gronden met de aanduiding 'hoge archeologische verwachting' geldt dat bodemingrepen van groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 centimeter alleen zijn toegestaan indien een archeologisch rapport wordt overlegd.

Bestemmingsplan "Parapluplan archeologie en afwijkingsregels Duiven"
Op 23 april 2024 is dit parapluplan in werking getreden. In dit parapluplan worden twee aanpassingen gedaan op geldend bestemmingsplan "archeologie". Allereerst creëert het meer mogelijkheden voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan "archeologie". Ten tweede wordt er een uitzondering verleend voor het aanvragen van een vergunning voor archeologisch grondonderzoek door een erkende archeologische partij.

Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Duiven"
De gemeente Duiven heeft op 18 april 2023 een parapluplan vastgesteld dat voldoende parkeer-, laad- en losmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgt. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en

fietsen, zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Duiven' zoals vastgesteld op 18 januari 2019 door de gemeenteraad, of diens rechtsopvolger.

Bruidsschat
De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5). Geen van de regels uit de bruidsschat is relevant voor onderhavig project.

1.3.2 Strijdigheid met het omgevingsplan

De beoogde omzetting van de school en de daarnaast beoogde nieuwbouw van woningen is op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Duiven niet toegestaan. Allereerst heeft de projectlocatie de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Daarbinnen is de functie wonen niet toegestaan. Daarnaast is er geen bouwvlak aanwezig ter plaatse van de nieuwbouw op het voormalig schoolplein.

1.3.3 (Ontwerp) Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het voornemen is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan. Er wordt afgeweken van de bestemming 'Maatschappelijk' om te voorzien in een woonfunctie waarbinnen 10 woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit doorlopen.

1.3.4 Procedure

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

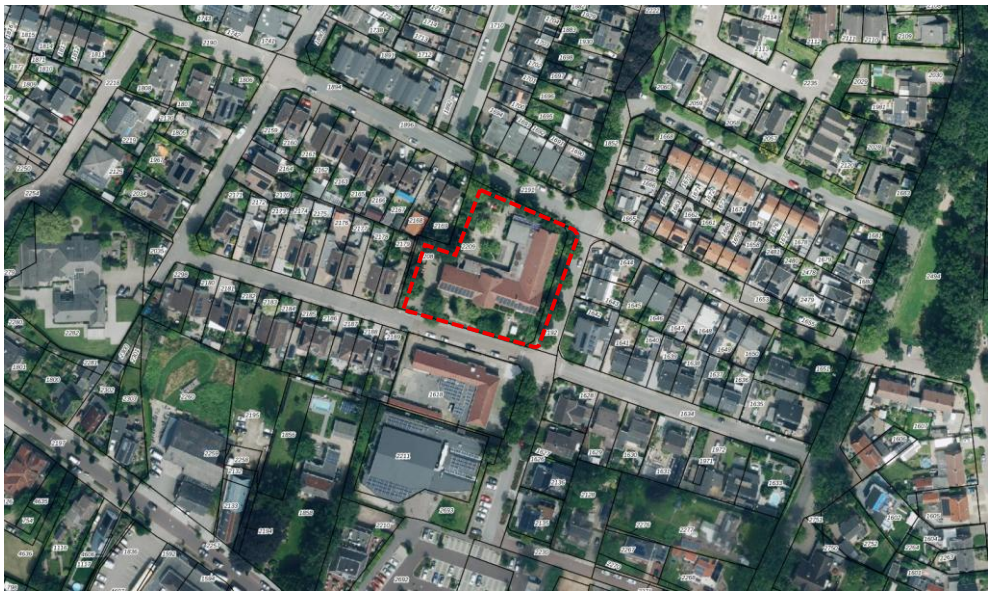
1.4 Leeswijzer

De motivering is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat over het geldende beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling van dit project. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven en getoetst aan geldend beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 6 wordt geconcludeerd of wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ten slotte omvat hoofdstuk 7 een voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt in het noorden van Duiven, en betreft de locatie van het voormalige Integraal Kind Centrum (IKC) en basisschool De Groene Ring Noord. De directe omgeving wordt beheerst door grondgebonden woningen en ten zuiden een perceel met tevens de oorspronkelijke bestemming 'Maatschappelijk'. De projectlocatie bevindt zich op loopafstand van het centrum van Duiven waar zich supermarkten, horecagelegenheden en andere voorzieningen bevinden. Onderstaande foto geeft de globale ligging weer van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving.



Ligging projectgebied in de directe omgeving (bron: PDOK Viewer).

Het projectgebied bestaat uit een perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Duiven, sectie A, perceelnummer 2209. De grootte van het perceel van de projectlocatie is 3.130 m^2. In de huidige situatie staat er één L-vormig gebouw op het perceel. Dit is het voormalige schoolgebouw. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap en wordt gezien als een verouderd schoolgebouw dat niet meer voldoet aan de huidige wensen en eisen op het gebied van onderwijs. Op de gronden van het voormalig schoolplein bevinden zich bomen, bosschages en verharding.

De bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk', maar de schoolfunctie is reeds een paar jaar geleden naar een ander deel van Duiven verhuisd. De maatschappelijke functie die het vandaag heeft, als opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne, zal in maart 2026 komen te vervallen. Vanaf dat moment is een nieuw gebruik van het gebouw beoogd. De navolgende afbeelding geeft een indruk van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied.



Huidige situatie ter plaatse van het projectgebied gezien vanaf de Oranjestraat (bron: Cyclomedia, maart 2024).



Huidige situatie ter plaatse van het projectgebied gezien vanaf de Schoolstraat (bron: Cyclomedia, maart 2024).

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om het voormalige schoolgebouw te herontwikkelen en hier met een nieuwe inrichting 7 woningen in te realiseren. Daarnaast is in het project beoogd om drie grondgebonden nieuwbouwwoningen op het momenteel onbebouwde gedeelte van dit perceel te realiseren. Het programma bestaat uit 3 woningen tot maximaal €420.000,- (landelijke norm betaalbare woning, prijspeil 2026) en de overige woningen vallen in de vrije sector.

De huidige bebouwing op het perceel kent een footprint van 826 m^2 en de nieuwbouwwoningen een footprint van circa 230 m^2. Navolgende afbeeldingen geven de beoogde toekomstige situatie weer.



Plattegrond toekomstige situatie



Impressie toekomstige situatie



Impressie Voorgevel Schoolstraat (Zuidgevel)



Impressie Voorgevel Oranjestraat (Oostgevel)



Impressie Voorgevel Wilhelminastraat (Noordgevel)

De nieuwe woningen zullen een maximale goot- en bouwhoogte van, respectievelijk 4 en 7,4 meter krijgen. Het oppervlak verschilt per woning. Navolgende tabel maakt dit inzichtelijk. In deze tabel zijn voor drie van de woningen in de voormalige school nog varianten opgenomen.

APPARTEMENTEN IN SCHOOL

Basis	GO	VG
B1	65,3 m²	53,3 m²
B2	67,7 m²	55,8 m²
B3	117,2 m²	81,8 m²
B4	89,6 m²	62,9 m²
B5	105,6 m²	71,3 m²
B6	140,5 m²	79,9 m²
B7	105 m²	76,2 m²

Optie	GO	VG
B1	105 m²	71,1 m²
B2	108,4 m²	73,5 m²
B4	143 m²	93,6 m²

NIEUWBOUW

Basis	GO	VG [a]
N8/N9/N10	107,2 m²	63,9 m²

Optie		VG [b]
Kleine dakkapel	110,0 m²	max.[c] 74,1 m²
Grote dakkapel	114,6 m²	max.[c] 84,2 m²

ALGEMEEN

GO Gebruiksoppervlak is gemeten tussen de buitenmuren en alles hoger dan 1,5 meter.

(a) Voor de basis woning door ontwikkelaar, geldt voor VG vrije hoogte ≥ 2,6m.

(b) Bij opdracht voor een dakkapel door een particulier, geldt voor VG vrije hoogte ≥ 2,1m.

(c) Dit is de maximaal realiseerbare verblijfsoppervlakte. Uiteindelijke opp. VG wordt bepaald door indeling verdieping (=optioneel)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

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

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

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

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overstijgen:

1 Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2 Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3 Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4 Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5 Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

6 Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7 In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8 Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9 Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10 Beperken van klimaatverandering.
11 Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12 Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13 Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14 Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15 Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16 Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17 Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18 Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19 Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20 Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21 Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 10 woningen. Zeven van deze woningen zullen zich bevinden in het voormalig schoolgebouw, dat opnieuw ingericht zal worden. Hiermee sluit het aan bij punt 1 van de nationale belangen: duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het voormalige schoolgebouw blijft in stand gehouden en wordt niet gesloopt ten behoeve van de nieuwe woningen. Het gebouw wordt hergebruikt om in een andere behoefte te voorzien. Daarnaast wordt bij de bouw rekening gehouden met het karakter van de omgeving door het schoolgebouw als bekend gezicht in stand te houden en daarmee te voorzien in de woningbehoefte. Het project sluit daarmee met name aan bij de nationale belangen 5 en 16.

Verder sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij twee van de drie prioriteiten uit de NOVI. De beoogde woningen vormen namelijk een bijdrage aan de uitbreiding van de woningvoorraad in Duiven en de te bouwen woningen bieden een gezonde woonplaats aan toekomstige bewoners. Dit draagt bij aan het ‘duurzaam economisch groeipotentieel’ en ‘sterke en gezonde steden en regio’s’. Binnen het plan wordt tevens ingespeeld op de specifieke behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Wat betreft de afwegingsprincipes past het project met name bij het tweede principe. Het bouwen van de woningen op deze locatie is gepast, aangezien de omgeving momenteel al voornamelijk bestaat uit woningen.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project aansluit bij de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De wetgever heeft in de Omgevingswet (Ow) de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. Het Bkl vervangt de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening.

De beoordelingsregels in het Bkl gaan over:
- algemene beoordelingsregels;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur;
- waarborgen van de veiligheid;
- beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- duurzaamheid en bruikbaarheid.

In het Bkl is in artikel 8.0a lid 2 opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies in het omgevingsplan het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Afdeling 5.1 van het Bkl stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:
- algemene bepalingen;
- waarborgen van de veiligheid;
- beschermen van de waterbelangen;
- beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- behoud van ruimte voor toekomstige functies;

- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:
- het voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

Toetsing

Raadpleging van het Omgevingsloket toont aan dat er in het projectgebied op basis van het Bkl drie gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:
- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren;
- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren RG
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

In het project worden géén windturbines en géén hyperscale datacentrum gerealiseerd. De locatie valt binnen het gebied van een radarstation waar bouwwerken die hoger zijn dan 90 meter het radarbeeld kunnen verstoren. De beoogde woningbouwrealisatie zal daar ver onder blijven. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het project. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling ‘buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied’ mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als '*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Voorliggend project betreft de bouw van 10 woningen. In lijn met jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden voor dit project. Bovendien volgt uit onder meer de toets aan het gemeentelijk woonbeleid dat de behoefte van de ontwikkeling niet ter discussie staat.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend project is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaalsprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Energietransitie: in 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat wil de provincie bereiken door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel wordt ingezet op 49% CO_2 reductie in 2030.
- Klimaatadaptatie: in 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- Circulaire economie: in 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- Biodiversiteit: vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad als in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten van de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en deze dragen duurzaam bij.
- Het positioneren van Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben.
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken van de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren van kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. De provincie zoekt actief naar interessante transformaties, zoals de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren naar woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel

van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit van Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Toetsing

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij sluit het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aan bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut. Het project speelt in op de lokale behoefte naar seniorenwoningen door een deel van de woningen levensloopbestendig te maken.

Daarnaast is het projectgebied gelegen op loopafstand van het centrum van Duiven, waar zich een winkelcentrum bevindt. Voor de toekomstige bewoners is dit gebied gemakkelijk te voet of fietsend te bereiken, en kan zo eenvoudig gebruik gemaakt worden van de voorzieningen in de omgeving. De locatie ligt nabij een bushalte is daarmee ook goed bereikbaar.

De locatie is op deze manier duurzaam verbonden. Het terrein wordt klimaatadaptief ingericht met bomen, groen en planten en voldoende waterbergingscapaciteit. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de omgevingsverordening stelt de provincie regels aan (ruimtelijke) plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de omgevingsverordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun omgevingsplan op deze regels afstemmen.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsverordening Gelderland heeft uitgewezen dat er in het projectgebied vier (relevante) gebiedsaanwijzingen zijn, namelijk:

- Aandachtsgebied windturbines rondom de Veluwe: in voorliggend project is geen sprake van een aanvraag voor een windturbine.
- Gelderse streek Liemers: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen behorende bij het landschap Gelderse Streek Liemers. Gelet op de overwegend stedelijke setting van het projectgebied, zijn veel van de landschappelijke kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen nu al niet meer direct te herleiden en daarmee niet van toepassing op dit project.
- Glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied toegestaan: hier is in voorliggend project geen sprake van.
- Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland: de faunabeheereenheid stelt een faunabeheerplan op waarin wordt vastgesteld hoe de omvang van populaties van in het wild levende dieren wordt beperkt en hoe schadeveroorzakende dieren bestreden kunnen worden. In het kader van voorliggend project is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, evenals een vervolgonderzoek. De resultaten hiervan worden verder besproken in paragraaf 4.7.

Daarnaast gelden in de provincie Gelderland de volgende instructieregels:

Wonen

In artikel 5.64 van de omgevingsverordening is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Raadpleging (d.d. 17 juni 2025) van de regionale woningmarktmonitor laat zien dat de regio Liemers nog circa 6.000 woningen aan de planvoorraad moet toevoegen om aan de regionale doelstelling uit de woondeal te kunnen voldoen. Voorliggend project draagt hieraan bij met het realiseren van 10 nieuwe woningen. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. Het aspect klimaatadaptatie wordt nader besproken in paragraaf 4.3.2.

3.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid en de regelgeving uit de omgevingsverordening vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

De Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en het Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat.

In de Woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadapatieve, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Op al deze punten zijn de afspraken uit 2020 geactualiseerd en waar gewenst ook geconcretiseerd.

Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via actualisatie van de Woondeal uit 2020. Met deze Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave, dat ze de samenwerking uit 2020 voortzetten en geven ze het partnerschap verder vorm. Dit zorgt voor continuïteit en zekerheid richting marktpartijen en woningcorporaties.

Partijen zetten met deze Woondeal in op:

- Een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren (in lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar).
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Vanaf 2025 binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.
- In te zetten op verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair en conceptueel bouwen de norm te laten zijn bij woningbouw. Hiermee wordt bijgedragen aan de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.

Toetsing

Voorliggend project betreft de realisatie van 10 woningen aan de Schoolstraat in Duiven. Een deel van de woningen krijgt een levensloopbestendige inrichting en is daarmee bij uitstek geschikt voor senioren. Op die manier wordt met voorliggend project een bijdrage geleverd aan de kernafspraken ten aanzien van de woningbouwopgave en specifieke doelgroepen uit de regionale Woondeal. In de planmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de plancapaciteit per gemeente opgenomen[1]. Voor de gemeente Duiven geldt dat er een bovengemiddeld hoge druk is op de woningmarkt. Daarmee is er nog voldoende ruimte voor de extra woningen uit voorliggend project.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 10 extra woningen. Gezien de grote vraag naar woningen in Nederland, en ook de Regio Arnhem-Nijmegen, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van 10 woningen in lijn is met de ambities uit de Woondeal 2.0.

3.3.2 Conclusie

Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

3.4.1 Omgevingsvisie Duiven

De gemeente Duiven heeft in 2022 de Omgevingsvisie Duiven vastgesteld. De gemeente Duiven streeft naar het behouden en versterken van een gezonde, veilige, vitale, duurzame, leefbare en aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu én voor de toekomst. Om dit te bereiken heeft de gemeente de Omgevingsvisie opgesteld als stip op de horizon voor de fysieke leefomgeving van Duiven, Groessen en Loo in 2040. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met diverse gebruikers van de leefomgeving, waaronder inwoners, maatschappelijke instellingen, bedrijven en verenigingen. Aan de hand van een Gebieds GespreksAgenda is het Koersdocument Omgevingsvisie Duiven opgesteld in 2020, waarna een participatiebijeenkomst en schriftelijke consultatie heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn een breed aantal reacties opgehaald vanuit de samenleving, professionele partijen en gemeenteraad. Deze reacties hebben geresulteerd in een rapportage voor de gemeenteraad en een reactienota (van de consultaties). Dit alles is verwerkt tot deze omgevingsvisie. De omgevingsvisie sluit aan bij nationaal, regionaal en lokaal beleid. De inhoudelijke basis voor deze omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

- Historie: de gemeente Duiven heeft een rijke geschiedenis waar we op voortbouwen.

- Richtinggevende waarden: belangrijk zijn onder andere de vitale, sterk onderling verbonden inclusieve gemeenschap, de aantrekkelijke leefomgeving en de uitstekende 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 we ruimte willen bieden aan ontwikkelingen, recht doen aan ruimtelijke kwaliteiten, maatwerk leveren op basis van de leefomgevingskwaliteiten en zorg dragen voor natuur en milieu. Dit doen we samen met alle gebruikers van de leefomgeving.

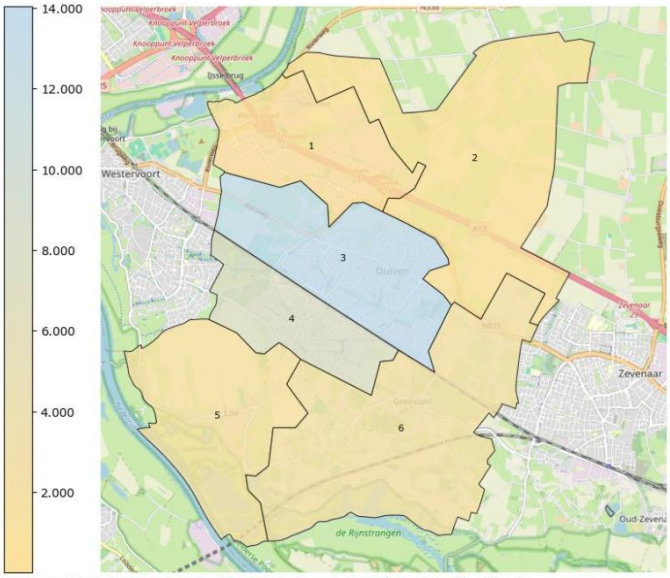
Voor de gemeente Duiven zijn de volgende thema's, ambities en doelen van belang:

AMBITIES EN DOELEN VOOR DE LEEFOMGEVING

Thema	Ambities en doelen 2030-2040
 **Een duurzaam thuis**	• Mogelijk maken van de aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties • Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens • Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en zorgdoelgroepen • Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw • Vergroening van de woonomgeving • Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners
 **Gezonde, sociale en veilige leefomgeving**	• Een gezonde samenleving met aandacht voor de medemens en elkaar • Participatie van inwoners en andere maatschappelijke partners • Een groene omgeving die bijdraagt aan de lichamelijke en geestelijke gezondheid • Stimuleren en faciliteren van vitale wijken, dorpen en buurten • Investeren in sport- en jongerenvoorzieningen • Stimuleren van buitenspelen voor kinderen • Zelfstandigheid bevorderen • Positieve gezondheid als randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving • Met het beheer van de openbare ruimte waar mogelijk bijdragen aan een gezonde, sociale en veilige leefomgeving • In stand houden van de goede omgevingswaarden, zoals geluid en luchtkwaliteit • Behouden van het eigen karakter en de (ruimtelijke) identiteit
 **Vitale economie**	• Verder versterken van de economische positie van de gemeente Duiven in de regio • Ruimte voor (selectieve) uitbreiding van bedrijventerreinen in de toekomst • Aandacht voor uitstraling en goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen • Aandacht voor de maatschappelijke ontwikkelingen binnen de agrarische sector • Behouden en versterken van de lokale economie en voorzieningen in het centrum • Balans tussen ruimte voor economische ontwikkeling, natuur, biodiversiteit en klimaat • Versterken van de vrijetijdseconomie van de Liemers als recreatiegebied met waterhistorie
 **Bereikbaarheid**	• De verkeersveiligheid in woongebieden vergroten • Verbeteren van loop- en fietsroutes, waar nodig uitbreiden van de fietsinfrastructuur • Toegankelijkheid van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van voorzieningen voor mensen met een beperking in welke vorm dan ook • Doorgaand (sluip)verkeer ontmoedigen • Optimaliseren van de mobiliteitsketen • Zorgen voor voldoende laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer en waterstofvoorziening voor wegtransport • Versterken van OV-knooppunten, onder andere door aanvullende voorzieningen
 **Klaar voor de toekomst**	• Bijdragen aan de RES (energie- en warmtetransitie) • Biodiversiteit versterken • Grondstoffen hergebruiken • Water als kwaliteit inzetten • Duurzaamheid als uitgangspunt hanteren in beleidsuitwerking en uitvoering

Toetsing

Bij de voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Duiven. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op de wijk Duiven Noord (postcode: 6921), buurt 3 zoals te zien is op onderstaande kaart.



Kaart van de gemeente Duiven met het aantal inwoners per wijk in 2024, AlleCijfers.nl.
© Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van OpenStreetMap.

De realisatie van nieuwe woningen aan de Schoolstraat is passend binnen de ambities die de gemeente uiteenzet in de omgevingsvisie. Het betreft namelijk woningbouw op een inbreidingslocatie. Zodoende sluit het project aan bij de ambitie ‘Een duurzaam thuis’. Daarnaast wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en zijn historische functies, aansluitende bij ‘Gezonde, sociale en veilige leefomgeving’. Het voormalig schoolgebouw wordt namelijk gezien als een historisch gebouw, dat met de woningrealisatie in stand gehouden wordt. Hiermee sluit het aan met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en wordt het gebiedseigen karakter behouden. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Duiven 2021-2030

In 2021 is de Woonvisie Duiven 2021-2030 vastgesteld. Hierin staan drie thema’s centraal. Het gaat op de eerste plaats om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Verder wordt gezorgd voor passende woonruimte voor diverse doelgroepen zoals starters, ouderen, zorgbehoevenden en overige groepen. En uiteraard gaat de visie ook over het toevoegen van woningen. In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat de juiste woningen gerealiseerd moeten worden, rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De gemeente ziet ruimte om in de periode tot 2025 circa 520 woningen toe te voegen aan de werkvoorraad. Tot 2040 zijn in totaal 1.200 extra woningen beoogd. De grootste vraag bestaat binnen de kern Duiven. Daarbij wordt de voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreidingslocaties.

Toetsing

Met voorliggend project wordt een bijdrage geleverd aan de uitbreiding van het woonaanbod in de gemeente Duiven op een inbreidingslocatie. De Schoolstraat 14 wordt in de woonvisie specifiek benoemd als één van de locaties die de meeste prioriteit moet krijgen. Het programma bestaat uit 3 woningen tot maximaal

€420.000,- (landelijke norm betaalbare woning, prijspeil 2026) en de overige woningen vallen in de vrije sector. Hiermee is dit project in lijn met de woonvisie van Duiven.

3.4.3 Inventarisatie van potentiële woningbouwlocaties

Om geschikte woningbouwlocaties in beeld te brengen, samen met de gewenste planning en fasering van dat contingent, heeft de gemeenteraad in 2024 de inventarisatie in de vorm van een woningbouwevaluatie 2024 en vooruitblik 2040 vastgesteld.

Toetsing

De locatie aan de Schoolstraat 14 wordt hierin genoemd en van een beoogd woningbouwplan is al sprake. Doordat de voorliggende projectlocatie specifiek benoemd staat in dit beleidsdocument als zijnde een locatie waar woningbouw passend is, kan geconcludeerd worden dat dit project volledig in lijn is met de inventarisatie van potentiële woningbouwlocaties.

3.4.4 Conclusie

Het project is in lijn met de visies uit het gemeentelijk beleid van de gemeente Duiven.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Omgevingswet en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangetoond. Er moet voor de ontwikkeling worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: etfal). In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor deze ontwikkeling relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1 Archeologie en cultureel erfgoed

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultuurhistorische, archeologische of anderszins waardevolle eigenschappen van het werkingsgebied.

4.1.1 Erfgoedwet en Omgevingswet

De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Onder cultureel erfgoed valt: *archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc*. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden. Daar moet vervolgens bij het opstellen van ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

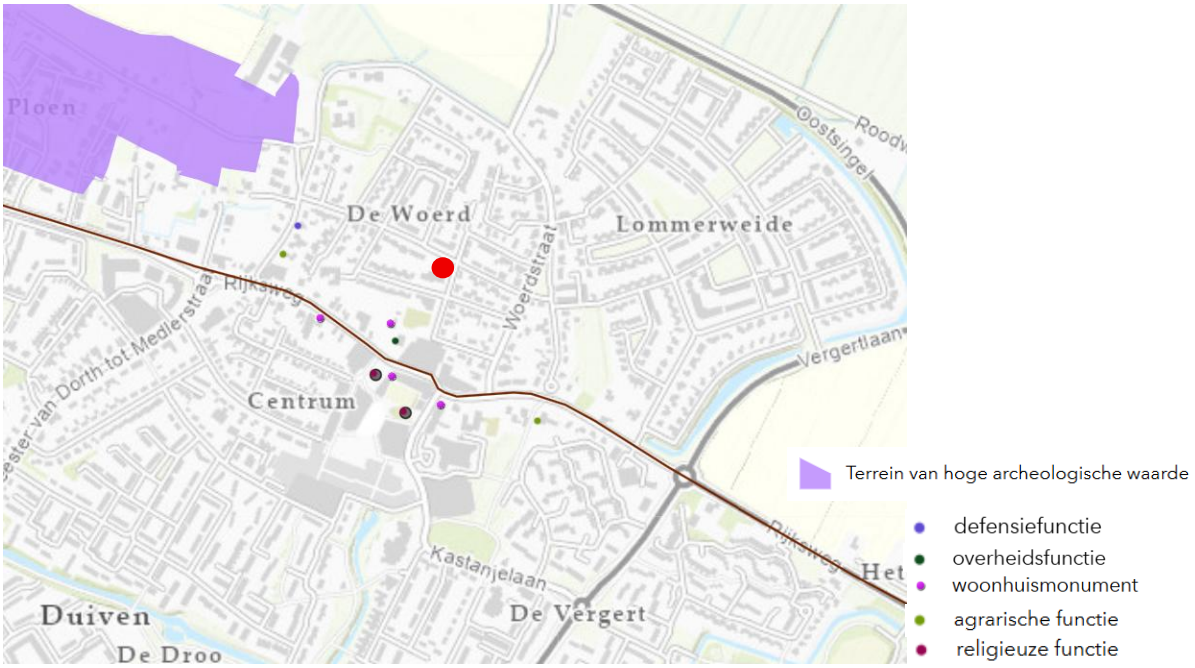
In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het uitgangspunt is dat er *verplicht* rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het opstellen van ontwikkelingen moet het archeologisch en cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het maakt ook onderdeel uit van de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Bij een opgraving kunnen de kosten hoog oplopen.

Toetsing

Op basis van het bestemmingsplan heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 3'. Dit betekent dat voor deze gronden geldt dat bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 centimeter alleen zijn toegestaan indien een archeologisch rapport wordt overlegd. Deze drempelwaarden worden niet overschreden met voorliggend project. Een archeologisch onderzoek kan zodoende achterwege blijven.

Verder geldt dat het projectgebied zich buiten de door Provincie Gelderland aangemerkte gebieden bevindt, zoals te zien is op de kaart hieronder. Het projectgebied bevindt zich niet op een 'Terrein van hoge archeologische waarde' en is tevens ver gelegen van historisch aanmerkbare 'agrarische' of 'religieuze' functies. Nader onderzoek naar archeologie is daarom niet benodigd.



Overzicht kaart 'historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van Duiven waarbij de ligging van het projectgebied is aangegeven met een rode stip. (Bron: Geoportaal Provincie Gelderland).

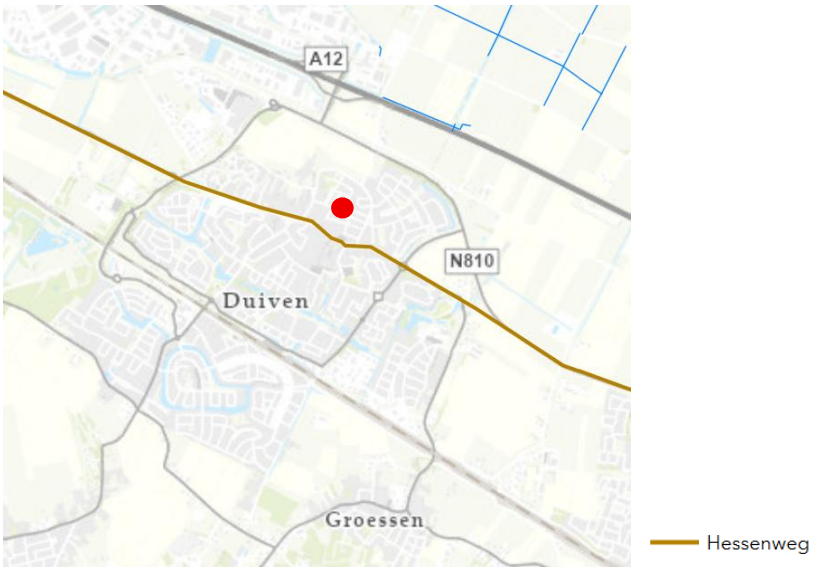
4.1.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Provincies beschikken over hun eigen cultuurhistorische waardenkaarten. Deze laten een breed scala aan cultuurhistorie zien. Meestal belichten ze op hoofdlijnen archeologie, cultuurlandschap en gebouwde monumenten. Welke aspecten zijn uitgelicht en welke keuze zijn gemaakt, verschilt per provincie. Vanwege de gehanteerde schaal zijn provinciale kaarten vaak een stuk nauwkeuriger dan de meeste landelijke overzichten. Hiermee geven ze een gedetailleerd beeld van de cultuurhistorie per provincie, maar laten ook zien welk erfgoed nu juist voor die provincie van belang is. De kaarten zijn digitaal beschikbaar in een GIS-viewer.

In het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, worden in de provincie Gelderland ontwikkelingen getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Toetsing

Onderstaande kaart verbeeldt een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Gelderland waarbij de cultuurhistorische relevante plekken voor de Gemeente Duiven te zien zijn. De locatie van het projectgebied bevindt zich niet op of direct naast een van de op de CHW aanwezige elementen in Duiven. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat er voor dit project geen belemmeringen door aanwezige cultuurhistorische waarden zijn.



Overzicht Cultuurhistorische Waardenkaart van Duiven waarbij de ligging van het projectgebied is aangegeven met een rode stip. (Bron: Geoportaal Provincie Gelderland).

4.1.3 Conclusie

Archeologische en cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor het beoogde project.

4.2 Bedrijfsmatige activiteiten

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige gebouwen (waaronder woningen) noodzakelijk. De VNG heeft in 2024 een nieuwe handreiking gepubliceerd, namelijk de ‘Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024. Desalniettemin wordt voor deze toetsing gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009). Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van

woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

4.2.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Toetsing

Het projectgebied bevindt zich in een woonwijk in de kern Duiven. Hier is de woonfunctie overheersend. Om deze reden kan gesteld worden dat het projectgebied zich in een 'rustige woonwijk' bevindt.

4.2.2 Situatie projectgebied

4.2.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving (externe werking)?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe (interne werking)?

4.2.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Toetsing

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van 10 woningen. Een woning hoeft niet aangemerkt te worden als een hinderveroorzakende functie, waardoor deze geen externe werking heeft.

4.2.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Toetsing

De beoogde functie binnen het projectgebied is 'wonen'. Vanwege de toevoeging van de activiteit wonen is er sprake van de toevoeging van een hindergevoelig gebouw. Daar de direct naastgelegen en tegenovergelegen functie is hoofdzakelijk 'wonen'. Aan de overkant van de straat, ten zuiden van het schoolgebouw, bevindt zich tevens een gebouw met de functie 'Maatschappelijk'. De activiteiten die plaats vinden in dit gebouw passen in de categorie waarvan de richtafstand 10 meter bedraagt, en daar wordt met voorliggend project aan voldaan. De afstand tot het tegenoverliggende gebouw is ongeveer 24 meter. Om deze reden wordt een nader onderzoek zoals een akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect bedrijfsmatige activiteiten.

4.3 Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet (2019). Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving.

4.3.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO_2-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 55% CO_2 moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Duiven moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO_2-uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Het absolute minimum staat

beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Toetsing

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling zal bijdragen aan de energietransitie door zich te houden aan de landelijke, regionale en nationale duurzaamheidsdoelstellingen. De beoogde bouw van de woningen houdt zich aan de BENG-eis en wordt gasloos gerealiseerd. Ook de woningen in het voormalig schoolgebouw zullen gasloos gerealiseerd worden.

4.3.2 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Nationaal Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie (NUP KA) en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

In 2023 heeft het Rijk de Landelijke maatlat voor een groene gebouwde omgeving opgesteld. De maatlat definieert wat er wordt verstaan onder klimaatadaptief bouwen en wat hiervoor nodig is van overheden, vastgoedeigenaren en de bouwsector. De landelijke maatlat wordt als leidend principe bij ontwikkelingen gehanteerd. Op thema's waar wij als gemeente al wel een uitwerking hebben op lokaal niveau, gelden de bestaande normen.

Verwacht wordt dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het werkingsgebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte, wateroverlast en bodemdaling niet verergeren ten opzichte van de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan de verbetering daarvan. De initiatiefnemer moet aangeven in hoeverre het ontwerp voldoet aan de normen en richtlijnen van de landelijke maatlat en welke maatregelen genomen worden om de ontwikkeling klimaatbestendig te maken.

Toetsing

De beoogde projectlocatie ligt 12 meter boven NAP en bevindt zich daarmee niet in een direct dreigingsgebied in het geval van overstromingen. De verwachting is dat wateroverlast gering zal zijn omdat water gemakkelijk kan afstromen naar lager geleden gebieden en op en rondom het perceel veel onverharde grond aanwezig is. Verder is de directe omgeving van het projectgebied een groen gebied met veel

schaduwbeschutting dankzij de reeds aanwezige bomen. Ook zal een deel van het perceel onbebouwd blijven, wat ruimte biedt voor waterafvoer, groen en hittebeschutting. Hiermee kan gesteld worden dat het project voldoet aan de landelijke richtlijnen voor klimaatadaptatie.

4.3.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect duurzaamheid en klimaat.

4.4 Gezondheid

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

De Omgevingswet beoogt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, het bereiken van een goede omgevingskwaliteit en het in stand houden daarvan. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Toetsing

In de paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, veiligheid en geluid is geconcludeerd dat in het projectgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Er is in het projectgebied geen geluidhinder te verwachten;
- In het projectgebied is omgevingsveiligheid geen belemmerende factor;
- In het projectgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;

Het project raakt verder meerdere door de GGD genoemde Kernwaarden Gezonde Leefomgeving, zoals opgesteld in de Handreiking Planregels Gezonde Leefomgeving uit mei 2021. Het project richt zich in het bijzonder op kernwaarde 9 ‘Prettig wonen’ en kernwaarde 10 ‘Geschikte woningen’. De beoogde woning bevindt zich in een woonwijk van Duiven, nabij het centrum en de voorzieningen, welke te voet te bereiken zijn.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om sport- en bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden en groene recreatiegebieden. Op basis van het voorgaande is het aspect gezondheid zowel vanuit gezondheidsbescherming als -bevordering meegewogen in de ontwikkeling.

4.4.1 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect gezondheid.

4.5 Landschap en stedenbouw/welstand

In dit deel van het hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

4.5.1 Landschappelijke inpassing

In de directe omgeving van de beoogde projectlocatie bevinden zich reeds woningen. Het voormalig schoolgebouw springt in het oog doordat het (voorheen) een andere functie en ontwerp heeft dan de omringende woningen. Door het gebouw te herontwikkelen, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het karakter van de omgeving. De keuze voor herontwikkeling in plaats van nieuwbouw is ook gekozen om het karakter van de buurt zoveel mogelijk te behouden. Voor drie nieuwe woningen is gekozen voor het onbebouwde deel van het perceel aan de noordzijde. In zowel het ontwerp als de positionering van de beoogde woningen op het projectperceel is meegenomen hoe het project het best binnen de bestaande omgeving past. De nieuwe woningen sluiten qua kleur en afmetingen aan bij de bestaande school. Landschappelijk gezien worden er geen aanvullende ingrepen gedaan om het project in te passen.

4.5.2 Stedenbouwkundige inpassing

De beoogde woning zal op dezelfde voorgevelrooilijn worden gepositioneerd als de naastgelegen woningen. Ook wat betreft vorm en functie sluit het project aan bij de omgeving. De beoogde woning past daarmee in de huidige stedenbouwkundige kaders.

4.5.3 Schaduwwerking en daglichttoetreding

Schaduwwerking

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw wordt met bezonningsdiagrammen de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 21 maart: de dag dat de zon half hoog staat (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon half hoog staat (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.

Hierbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

- 9.00 uur;
- 12.00 uur;
- 15.00 uur;
- 18.00 uur (op 21 december niet relevant, omdat de zon dan al onder is);
- 20.00 uur (alleen in juni).

Toetsing

Het voornemen bestaat om 10 woningen te realiseren. Zeven van deze woningen zullen zich bevinden in het reeds bestaande schoolgebouw. Voor de beoogde drie nieuwbouwwoningen wordt er qua bouwhoogte rekening gehouden met de andere

bebouwing in de directe omgeving. Er is geen reden om aan te nemen dat de realisatie van de nieuwbouw zal leiden tot storende schaduwwerking in de omgeving.

Daglichttoetreding
In Nederland zijn er ten aanzien van bezonning geen wettelijke normen vastgesteld. Wel accepteert de rechtspraak het toepassen van de 'lichte' of de 'strenge' TNO-norm. De lichte norm vereist in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober, minstens twee bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De strenge norm vereist in de periode van 21 januari tot en met 22 november, minstens drie bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Toetsing
Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er mogelijke belemmeringen voor de daglichttoetreding zijn.

4.5.4 Privacy
In het Burgerlijk Wetboek artikel 50:50 lid 1 is opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op een naastgelegen erf. Alle bouwwerken moeten voldoen aan deze wettelijke eis. Toch kan het voorkomen dat er door een ontwikkeling wijzigingen op het gebied van privacy plaatsvinden. Met een privacy-studie wordt onderzocht of onevenredige aantasting kan plaatsvinden door zicht vanuit het werkingsgebied op bestaande (woon)percelen.

Daarbij wordt opgemerkt dat enig verlies van privacy niet altijd betekent dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zoals de bouwhoogtes van omliggende panden, de stedelijkheid van het gebied en het type activiteit die plaatsvindt op omliggende percelen en de voorziene activiteit bij de ontwikkeling.

Toetsing
Het gaat in het beoogde project om reguliere burgerwoningen. De beoogde woningen in het voormalig schoolgebouw zullen zich ongeveer 17 meter van de naastgelegen woning op de Schoolstraat 18 bevinden en 24 meter van het tegenovergelegen gebouw met de functie 'Maatschappelijk'. De beoogde nieuwbouw op het voormalig schoolplein zal zich ongeveer 2,5 meter bevinden van de naastgelegen woning op de Wilhelminastraat 13. Er is geen reden om aan te nemen dat de privacy bij omliggende functies onevenredig wordt geschaad. Hierom wordt het niet noodzakelijk geacht een privacy-studie uit te voeren voor dit project.

4.5.5 Windhinder
Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Dit geldt ook voor de buitenruimten van het te realiseren gebouw, zoals balkons. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald

stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een gebouw van maximaal 7,5 meter hoog, en sluit zich aan bij de afmetingen van de gebouwen in de directe omgeving. Er is geen reden om aan te nemen dat hier sprake zal zijn van windhinder door de bewerkstelliging van het beoogde project.

4.5.6 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect landschap, stedenbouw en welstand.

4.6 Milieu

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met de verschillende milieuaspecten.

4.6.1 M.e.r.-regelgeving

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing

Het voornemen bestaat om 7 woningen in een bestaand gebouw te realiseren en drie nieuwe woningen te bouwen. Met dit project vindt geringe uitbreiding plaats van het areaal met stedelijke functies, maar zijn per saldo niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Gelet op de aard (wonen) en omvang (10 woningen) van dit project is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.6.2 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ten gevolge van artikel 11.52 van het Bkl zijn in principe alle wegen in Nederland voorzien van een geluidaandachtsgebied. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Als een geluidsaandachtsgebied geheel of gedeeltelijk binnen het werkingsgebied valt, moet bij de onderbouwing van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige functies, waaronder woningen. Dit geldt eveneens als de BOPA de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg mogelijk maakt.

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot

de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Toetsing

In het kader van voorliggend project is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de nieuw te realiseren woning nabij de Schoolstraat 14 te Duiven[1]. Navolgend worden de bevindingen uit dit onderzoek uiteengezet.

Rijksweg A12

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de rijksweg A12 er overschrijdingen plaatsvindt van de gemeentelijke ambitiewaarde van 45 dB, maar niet van de gemeentelijke bovengrens. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 47 dB op de noordelijke gevel van beoogde nieuwbouw aan de Wilhelminastraat. Er wordt voldaan aan het Bkl. Onderzoek naar maatregelen is benodigd vanwege overschrijding van de gemeentelijke ambitiewaarde.

Gemeentewegen

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de gemeentewegen er geen overschrijding plaatsvindt van de gemeentelijke ambitiewaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 45 dB Lden, op de oost- en noordgevels van het voormalige schoolgebouw. Er wordt tevens voldaan aan het Bkl.

Maatregelenafweging

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van landschappelijke, civieltechnische, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Daarom wordt voorgesteld om de hogere waarden dan de gemeentelijke ambitiewaarde (tot 47 dB) als gevolg van de Rijksweg A12 acceptabel te achten.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Voor onderhavig project is een hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting waarneembaar van 50 dB Lden.

[1] SAB (2026). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer, Schoolstraat te Duiven. Projectnummer 250112, 13 mei 2026.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van de woningen.

4.6.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het opstellen van een ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 5.2. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Als een Bopa betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekenende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke activiteiten niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Leidt de activiteit tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen, dan zal moeten worden aangetoond dat dit niet tot gevolg heeft dat de omgevingswaarden worden overschreden. Om dit te bepalen is naast de verhoging ook de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen nodig. Deze zijn vindbaar in de Atlas Leefomgeving. Bij overschrijding van de omgevingswaarden, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Huidige luchtkwaliteit

In het kader van voorliggende ontwikkeling is gekeken naar beschikbare informatie over de lokale luchtkwaliteit, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) in het projectgebied voor 2023 (de meest actuele cijfers). De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2023 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven.

Zichtjaar	Hoogst gemeten concentraties vervuiling aan de Schoolstraat		
	stikstofdioxide (NO_2), jaargem. concentratie	fijnstof (PM_{10}), jaargem. concentratie	fijnstof ($PM_{2.5}$), jaargem. concentratie
2023	10,9 µg/m^3	15,2 µg/m^3	8,6 µg/m^3
Grenswaarden	40,0 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen in 2023 ruim onder de grenswaarden liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau 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. Er is dus geen sprake van een slechte luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

4.6.4 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende AMVB's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over: geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);

- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vast

mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groe afval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Toetsing

Voorliggend project betreft de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen). Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt in het kader van geuroverlast als gevolg van milieubelastende activiteiten in en rondom het projectgebied. Wonen wordt niet gezien als een geurveroorzakende functie en daarom hoeft niet getoetst te worden of de nieuwe functie in de omgeving past.

Na raadpleging van de Kaartviewer Kernregistratie Dierverblijven van Provincie Gelderland blijkt dat zich in de omgeving binnen 1,5 kilometer afstand van het projectgebied 6 actieve veehouderijen bevinden. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op ongeveer 440 meter, buiten de bebouwde kom van Duiven. De verwachting is dat deze afstand groot genoeg is, en dat gezien de ligging van het projectgebied in een woonwijk, er minimale geurhinder te verwachten is. Nader onderzoek naar het aspect geur wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

4.6.5 Bodem

Het is het belangrijk om bij ontwikkelingen rekening te houden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid. Bij een (interne) functiewijziging naar een gevoeligere functie dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit past bij de beoogde functie. Indien de bodemkwaliteit mogelijke leidt tot gezondheidsrisico's voor de gebruikers, zullen deze risico's moeten worden weggenomen.
De Omgevingswet stelt kaders aan de aanvaardbaarheid van bodemverontreinigingen. De volgende uitgangspunten overheersen:

- het geschikt maken van de bodem voor de voorgenomen functie;
- het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- het wegnemen van actuele risico's.

Ten behoeve van ontwikkelingen dient ten minste een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Toetsing

Vanwege de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd[2]. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Conclusie

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk puin en kooldeeltjes;
- de zintuiglijk verontreinigd bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PCB. De grond wordt geclassificeerd als bodemkwaliteitsklasse industrie;
- in de onverdachte bovengrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. De grond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur;
- in de zintuiglijk verontreinigde ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. De grond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur;
- in de onverdachte ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. De grond wordt geclassificeerd als bodemkwaliteitsklasse industrie;
- het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en tetrachlooretheen;
- de grond of puin ter plaatse van de bouwlocatie is niet asbesthoudend;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voor de bouw van woningen is het van belang dat de, in het omgevingsplan aangegeven 'toelaatbare kwaliteit bodem' niet wordt overschreden. In het omgevingsplan van de gemeente Duiven is dit de 'interventiewaarde'. Deze wordt niet overschreden, derhalve is de locatie ons inziens geschikt voor de voorgenomen bouwplannen.

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect bodem.

4.6.6 Ontplofbare oorlogsresten

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven. Een 'verdacht gebied' is een gebied met een verhoogde kans op nog aanwezige ontplofbare oorlogsresten. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt. In het geval van grondroerende werkzaamheden dient het opsporingsgebied te worden onderzocht volgens de in het CS-OOO gestelde eisen om eventuele risico's van het ongewenst tot uitwerking komen van de ontplofbare oorlogsresten zoveel mogelijk uit te sluiten.

[2] De Klinker (2025) Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Schoolstraat 14 Duiven. K2520094, 28 juli 2025

Toetsing

Het voormalige schoolgebouw blijft behouden, daarnaast is de grond rondom de school waar de nieuwbouw beoogd is al eens geroerd. Een nader onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect ontplofbare oorlogsresten.

4.6.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

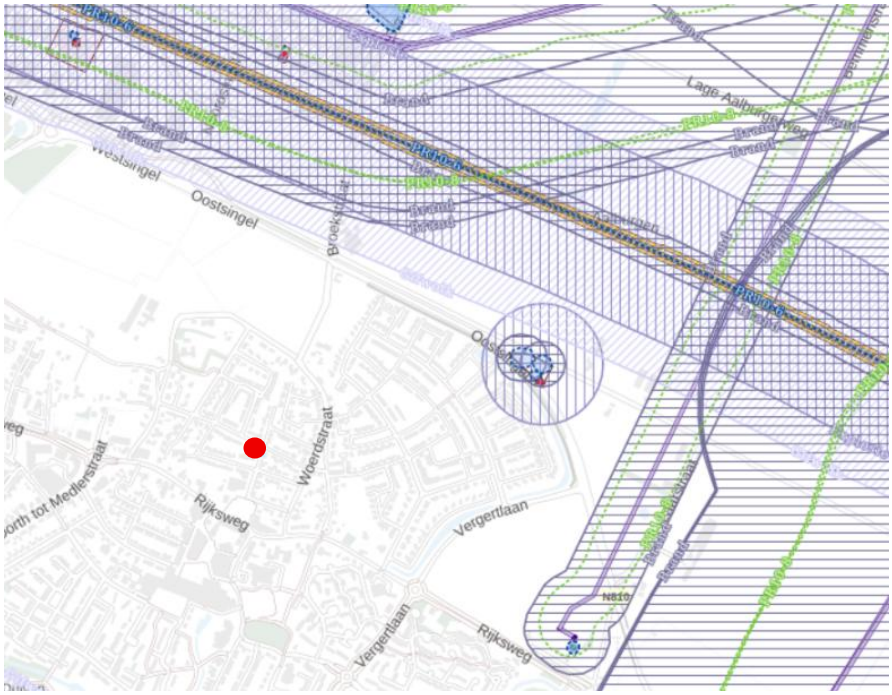
Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen

gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Toetsing

Het voornemen bestaat om binnen het projectgebied 10 woningen te realiseren. Raadpleging van de kaarten 'externe veiligheid' op Atlas Leefomgeving wijst uit dat er direct rondom de ontwikkellocatie geen risicobronnen liggen. De meest nabijgelegen risicobron is de snelweg A12 waarover gevaarlijke stoffen gevoerd kunnen worden. Verder bevindt zich op circa 760 meter een tankstation. Op circa 1,6 kilometer liggen enkele buisleidingen. De projectlocatie ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen. Dit is ook te zien op navolgende afbeelding, waarop een uitsnede van de Atlas Leefomgeving is weergegeven.



Risicobronnen in de omgeving van het projectgebied (rode stip) (Bron: Atlas Leefomgeving).

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

4.6.8 Trillingen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een

omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

De beoogde projectlocatie bevindt zich op ongeveer één kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Ook is geen industrie in de omgeving aanwezig die mogelijk trillingen veroorzaken. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat er sprake is van trillinghinder ter plaatse van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

4.6.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd en beschermd worden tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Aan de andere kant moet de omgeving worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Ter bescherming van de kabels en leidingen en de omgeving worden zones opgenomen in een omgevingsplan waarin beperkingen gelden.

Toetsing

De toetsing naar relevante kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen vindt plaats door raadpleging van de externe veiligheidskaarten van Atlas Leefomgeving. Hierop is zichtbaar dat door het projectgebied geen relevante kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen lopen.

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect kabels en leidingen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De Omgevingswet is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in afdeling 3.7 Bkl. De Omgevingswet implementeert diverse

Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten en gebieden te beschermen. Indien er bij een ontwikkeling sprake is van een flora- en fauna-activiteit, moet aannemelijk zijn dat een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verkregen. Behalve als uit de Omgevingswet voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van verlening van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met de Omgevingswet komt de bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen en vrijstellingen bij ontwikkelingen in principe bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

De Ow kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Ow wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling zal het voormalig schoolgebouw worden herontwikkeld, een bijgebouw worden gesloopt, en zullen drie nieuwe woningen worden gebouwd. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuur wet- en regelgeving. In een quick scan flora en fauna[3] is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in het projectgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. De resultaten worden navolgend besproken.

Uit de verkennende quick scan flora en fauna kon de aanwezigheid van beschermde soorten niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom is er vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw[4]. Uit het vervolgonderzoek volgde de volgende conclusies voor deze diersoorten:

– Vleermuizen: In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de vleermuizen aangetroffen. Wel zijn er tijdens het nader onderzoek diverse kleine

[3] ECOquickscan (2023). Quick scan flora en fauna, Schoolstraat 14 te Duiven, 4 september 2023.
[4] ECOquickscan (2024). Nader onderzoek flora en fauna, Schoolstraat 14 te Duiven, 16 september 2024.

(potentiële) zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis) buiten het plangebied waargenomen.
- Huismus: In het plangebied zijn geen nestlocaties van de huismus aangetroffen. Buiten het plangebied zijn huismussen waargenomen bij de woningen aan de Oranjestraat 34, 36 en 38; op deze adressen zijn waarschijnlijk meerdere nesten van de huismus aanwezig.
- Gierzwaluw: In het plangebied zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen. Ook buiten het plangebied zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw waargenomen.

Tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw is ook een steenmarter waargenomen buiten het plangebied. Dit dier had, gezien het late tijdstip van de waarneming en eenmalige karakter, geen binding met plangebied. Doordat er van geen van de dieren vaste rust- en verblijfplaatsen zijn aangetroffen wordt gesteld dat de ontwikkeling van het terrein geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Beschermde soorten
De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Omgevingswet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Uit de tabel volgt dat, indien er groen binnen het broedseizoen verwijderd dient te worden of de werkzaamheden aan het dak binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, hieraan voorafgaand door een ter zake kundig ecoloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dieren die gedurende de werkzaamheden worden aangetroffen dienen de gelegenheid te krijgen om veilig weg te komen. In het kader van de zorgplicht zijn redelijkerwijs geen speciale maatregelen te treffen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	minimaal	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Algemene grondgebonden zoogdieren en algemene amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten die gebruik maken van vegetatie aan de achterzijde van het pand
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-

Houtopstanden
Er zijn geen houtopstanden aanwezig.

Stikstof
In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in de Omgevingswet is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt in een stikstofonderzoek[5].

Aanlegfase
Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden in Nederland en buitenland. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase
Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden in Nederland en buitenland. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten.

Conclusie
Het project voldoet aan de kaders voor het aspect ecologie.

4.8 Water

In deze paragraaf worden de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling beschreven (huidige en toekomstige situatie). Ook wordt getoetst aan het beleid

[5] SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie Duiven, Schoolstraat 14. 250112, 31 juli 2025

van de provincie, waterschap Rijn en IJssel en aan het gemeentelijke water- en rioleringsplan, de hemelwaterverordening en de afvalwaterverordening.

4.8.1 Beleid Provincie Gelderland

Het grondwater is een belangrijke bron voor de openbare drinkwatervoorziening. Veel Nederlandse huishoudens ontvangen hun drinkwater uit grondwater. Met het oog op de continuïteit van de levering van drinkwater voert de provincie al geruime tijd een beschermingsbeleid, gericht op minimalisering van de risico's op achteruitgang van de kwaliteit. Daarvoor is er waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone aangewezen.

Waterwingebied

Het waterwingebied is het meest kwetsbare deel van de Waterwinning voor menselijke consumptie. Het waterwingebied is het gebied waar het drinkwater daadwerkelijk wordt gewonnen. Daarvoor is een zeer stringente bescherming nodig. Doel van de regels is om te voorkomen dat de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt, door activiteiten en functies te verbieden die risico geven voor de kwaliteit van het grondwater. In waterwingebieden worden daarom alle milieubelastende activiteiten die in het besluit activiteiten leefomgeving zijn opgenomen verboden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Gelderland heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de Omgevingsverordening zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Een belangrijk aandachtspunt bij de bescherming van het grondwater is afstromend hemelwater van gebouwen en wegen. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

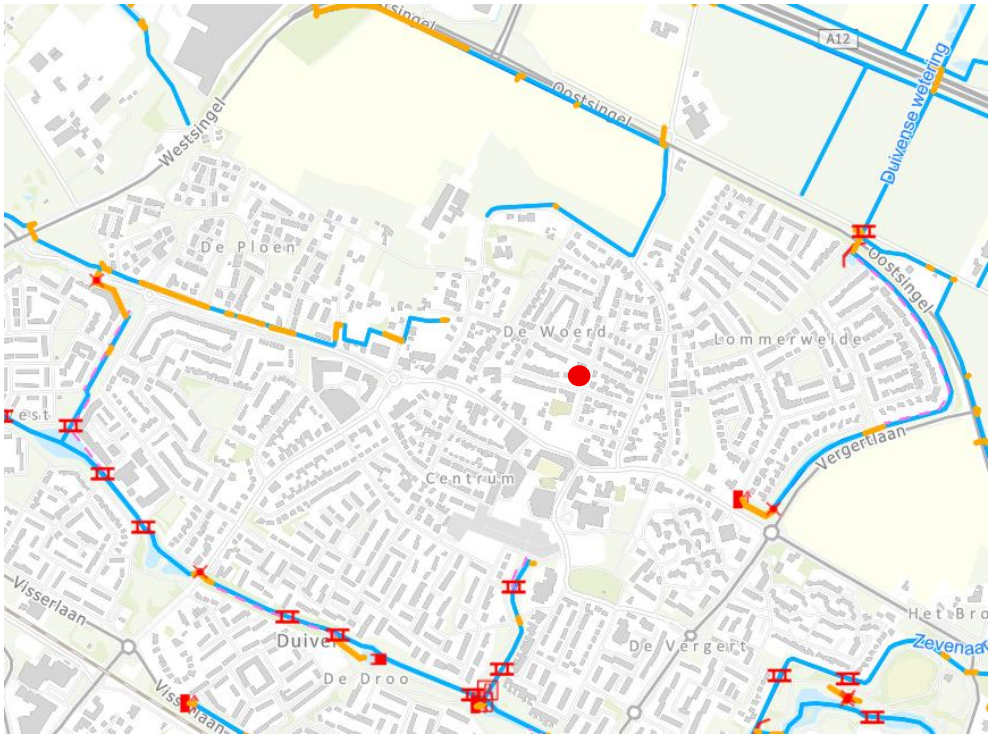
Boringsvrije zone

Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket die wordt afgesloten door een kleilaag. Doel van de regels in boringsvrije zone is het beschermen van de diepere watervoerende pakketten door te voorkomen dat de beschermende kleilaag wordt doorboord. Er worden regels gesteld aan de maximale diepte voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Uit onderzoek is duidelijk op welke diepte de beschermende kleilagen liggen. Deze staan weergegeven op de kaart dat bij de regels hoort.

Toetsing

Het werkingsgebied valt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone, zie onderstaande kaart. De beoogde

ontwikkeling tast de drinkwaterwinning, kwaliteit van het grondwater en beschermde kleilaag daarom niet aan.



Kaart vigerende legger en zones Waterschapsverordening waarbij de ligging van het projectgebied is aangegeven met een rode stip (Bron: Waterschap Rijn en IJssel).

4.8.2 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, de waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de doelen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. Het waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiele middelen daarmee gemoeid zijn. De sturende werking ervan wordt mede bepaald door de mate waarin doelen en maatregelen geconcretiseerd worden. Voor het overgrote deel zijn de lange termijn doelen voor de beleidsthema’s al vastgesteld. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft aan hoe het waterschap in de planperiode met deze doelen aan de gang gaat en waar het waterschap in 2027 denkt te staan.

Het Waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke'

waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

In de Waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (artikel 2.2). Dit geldt ook voor neerslag door toename van verhard oppervlak, dat al dan niet via een afvoer op een oppervlaktewaterlichaam wordt geloosd. Dit verbod is van toepassing tenzij (artikel 2.31):

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
- 'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is de Legger van het Waterschap Rijn en IJssel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen waterstaatkundige werken aanwezig zijn. Ook ligt het projectgebied niet in een risicogebied. Geconcludeerd kan worden dat er op basis van de Legger geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Verder is voor het project een digitale watertoets ingevuld[6]. Hieruit volgt dat de korte procedure bij het Waterschap gevolgd kan worden. Dit betekent dat de standaard waterparagraaf van het waterschap overgenomen en aangevuld moet worden. Navolgend is deze waterparagraaf uiteengezet.

Water in de fysieke leefomgeving

Het waterschap Rijn en IJssel draagt zorg voor het water in en rond het plangebied van dit Omgevingsplan. Vanuit het leidend principe ‘Water en mens in hun element’ draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht. Dat geeft het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren,

[6] Het Wateradvies (2026) Het Wateradvies Schoolstraat 14, Duiven. Geraadpleegd op 10 april 2026

rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

De fysieke leefomgeving en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Daarnaast wordt onze leefomgeving en het waterbeheer sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden 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. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie
Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving
Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert. De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven.

Weging van het waterbelang
Voor een ruimtelijke ontwikkeling maakt de gemeente een belangenafweging om te bepalen of de ontwikkeling passend is. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het waterbelang, conform Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (weging van het waterbelang). Het waterschap verleent advies over de waterbelangen in het plan.

Voor dit plan is via hetwateradvies.nl een check gedaan op de waterbelangen. Hiervan is het resultaat dat er geen waterbelang is. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding en/ of de afvalwaterketen en er is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

Riolering en afvalwaterketen
Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden.

Grondwaterbeheer
De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel.

4.8.3 Hemelwaterverordening

De Hemelwaterverordening van de gemeente Duiven (geldend sinds 21 maart 2023) heeft tot doel het beperken van wateroverlast, het voorkomen van grondwateroverlast in de openbare ruimte en het borgen van de regionale watertaken binnen de regio De Liemers. De verordening is van kracht vanaf de formele datum van inwerkingtreding en is onverkort van toepassing op vigerende en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen.

Het centrale uitgangspunt van de verordening is dat hemelwater in beginsel aan de bron moet worden vastgehouden, hergebruikt of geïnfiltreerd. Binnen de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen gebieden gelden bij nieuwbouw en de uitbreiding van het bebouwd of ondoorlatend verhard oppervlak de volgende stringente voorwaarden:

- Verplichting tot hergebruik en infiltratie: Eigenaren van percelen binnen de aangewezen gebieden zijn verplicht om hemelwater, afkomstig van daken en andere ondoorlatende oppervlakken, op eigen terrein te bergen en te verwerken. Rechtstreekse lozing op de gemeentelijke rioolvoorziening is niet toegestaan, tenzij expliciet ontheffing is verleend.

- Kwantitatieve bergingseis (tot 2.000 m²): Bij een toename van het verhard of bebouwd oppervlak tot een maximum van 2.000 vierkante meter dient de gerealiseerde bergingsvoorziening te beschikken over een minimale capaciteit van 60 liter per vierkante meter toegevoegd oppervlak.
- Grootschalige ontwikkelingen (> 2.000 m²): Indien de toename van het verhard oppervlak de grens van 2.000 vierkante meter overschrijdt, treden de specifieke, veelal strengere randvoorwaarden van het bevoegde Waterschap in werking. De exacte inrichtingseisen worden in dit scenario bepaald via een verplichte watertoets.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling neemt de verharding in het projectgebied toe. Met voorliggend project is rekening gehouden met waterbergende voorzieningen als gevolg van de toegenomen verharding. Uit de berekeningen volgt een bergingsbehoefte, zoals weergegeven in navolgende tabel:

Gebouw	**Oppervlakte in m^2**	**Benodigde infiltratie in m^3**
Woning 1	78	4,68
Woning 2	74,5	4,47
Woning 3	78	4,68
Totaal woningen	**230,5**	**13,83**
Schuurtje 1	7,3	0,438
Schuurtje 2	7,3	0,438
Schuurtje 3	7,3	0,438
Schuurtje 4	7,3	0,438
Schuurtje 5	7,3	0,438
Schuurtje 6	7,3	0,438
Totaal schuurtjes	**43,8**	**2,628**
Garageboxen	**80,6**	**4,836**
Totaal	**354,9**	**21,294**

Hieruit volgt dat er behoefte is aan circa 21,3 m3 aan waterbergende voorzieningen. In het projectgebied worden genoeg waterbergende voorzieningen gerealiseerd. Er wordt in totaal 27,6 m^3 aan waterberging gerealiseerd middels infiltratiekratten. De drie nieuwe woningen worden voorzien van elk twee infiltratiekratten (afmeting per krat: 1,5x2x0,8 m). Bij de garageboxen komen twee infiltratiekratten (afmeting per krat: 1,5x2,0x0,4 m), en bij de schuurtjes steeds één (afmeting per krat: 1,5x1x0,4 m). Binnen het projectgebied is sprake van grove zandgrond met een hoge doorlatendheid, waardoor de infiltratie binnen de gestelde tijd van 24 uur kan plaatsvinden. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke hemelwaterverordening.

Conclusie

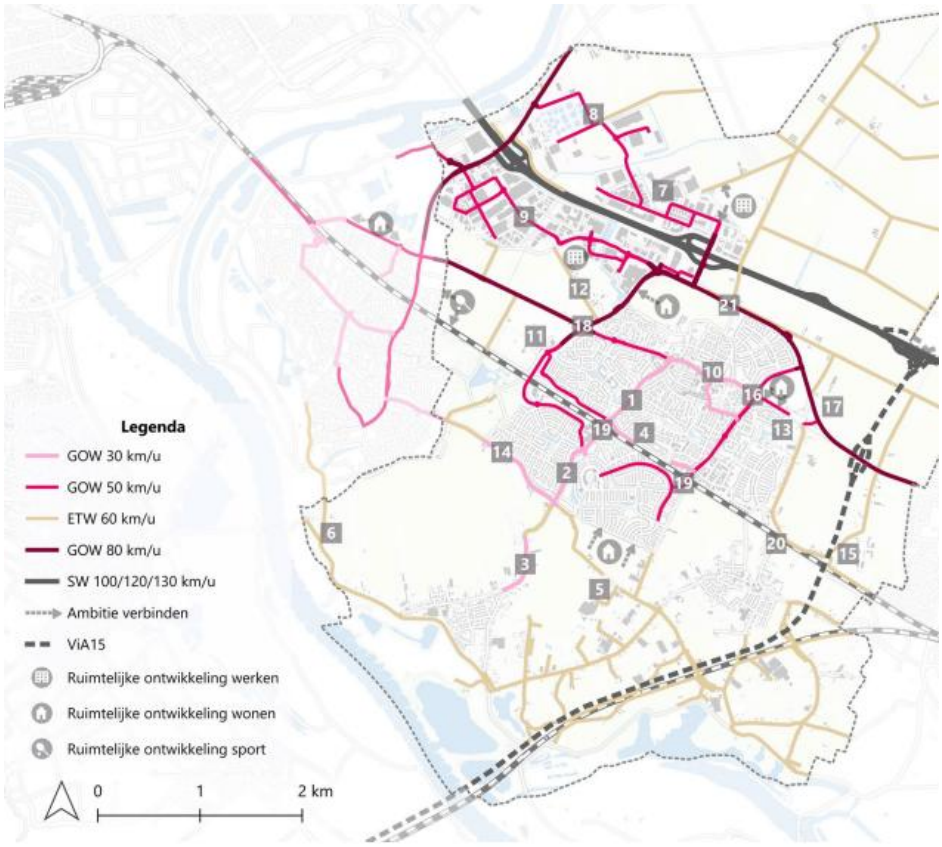
Het aspect water vormt met inachtneming van de aanbevelingen in het bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.9 Wegen, verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

4.9.1 Verkeersafwikkeling

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 Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom (ASVV).
Voor de Gemeente Duiven bestaat er sinds 13 juni 2025 het 'Ambitiedocument Mobiliteit Duiven' en geldt sinds 7 februari 2025 de 'Mobiliteitsvisie Duiven 2040'.



Kaart Mobiliteitsvisie Duiven 2040; gewenste wegencategorisering voor gemotoriseerd verkeer (Bron: Gemeente Duiven).

Toetsing

Aan de hand van CROW, Parkeerkencijfers 2024, d.d. augustus 2024, is de verkeersgeneratie bepaald. Op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2024) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Duiven wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer van het beoogde woningbouwprogramma.

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, huis, tussen/hoek	10	7,5	woning	75
totaal afgerond	*10*			*75*

Als vuistregel wordt gehanteerd dat in het drukste uur van de dag 10% van de totale verkeersgeneratie plaats vindt. Zodoende zal er op het drukste uur van de dag een toename zijn van 7,5 verkeersbewegingen. Dit kleine aantal kan in het heersende verkeersbeeld opgenomen worden.

4.9.2 Bereikbaarheid hulpdiensten

In deze paragraaf wordt de bereikbaarheid van hulpdiensten beschreven voor een locatie waar voorheen geen functie aanwezig was (geen bestaande locatie). Vergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dienen getoetst te worden aan de richtlijnen van de veiligheidsregio's, welke zijn verwoord in de notitie "Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio Gelderland-Midden".

Toetsing

De beoogde woning komt aan een bestaande, doorlopende weg te liggen, waar zich ook andere woningen bevinden. Er is hierom geen reden om aan te nemen dat er sprake zou kunnen zijn voor een belemmering van de bereikbaarheid van hulpdiensten.

4.9.3 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe heeft de gemeente Duiven een Parkeernormennota vastgesteld.

Toetsing

Om de parkeerbehoefte te berekenen is de Parkeernormennota Duiven aangehouden. In navolgende tabel zijn de normen voor de categorie wonen opgenomen.

Wonen	Eenheid	Duiven centrum	Duiven rest kom	Groessen	Loo	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Niet gestapelde woning							
Woning groot (meer dan 135 m² gbo)	woning	1,8	2,2	2,3	2,3	2,4	0,3
Woning midden (tussen 90 en 135 m² gbo)	woning	1,7	2,1	2,2	2,2	2,2	0,3
Woning klein (kleiner dan 90 m² gbo)	woning	1,5	1,9	2,0	2,0	2,0	0,3
Gestapelde woning							
Woning groot (meer dan 120 m² gbo)	woning	1,6	2,0	2,1	2,1	2,1	0,3
Woning midden (tussen 90 en 120 m² gbo)	woning	1,4	1,8	1,9	1,9	1,9	0,3
Woning klein (kleiner dan 90 m² gbo)	woning	1,3	1,6	1,6	1,6	1,6	0,3
Woning overig							
Studio (kleiner dan 50 m² gbo)	woning	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,2
Verpleeg- en verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	60%

Het besluitgebied is gelegen in de categorie 'Duiven rest kom'. Voor 2 woningen wordt uitgegaan van niet gestapelde woning midden (groter dan 135 m^2) en voor overige 8 woningen wordt niet gestapelde woning midden (tussen 90 en 135 m^2) gehanteerd.

Berekening koude starts per etmaal

kenmerk	aantal	kencijfer parkeren	per	parkeerplaatsen gemiddeld
Woning groot (meer dan 135 m^2 gbo)	2	2,2	woning	4,4
Woning midden (tussen 90 en 135 m^2 gbo).	8	2,1	woning	16,8
totaal afgerond	*10*			*21,2*

In totaal zijn er 22 parkeerplaatsen benodigd. Op dit moment staan er 16 parkeerplaatsen ingetekend, en vier garageboxen. De garageboxen tellen elk voor 0,5 parkeerplaatsen.

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze inrichting en functie sluiten aan bij het beoogde woonmilieu. In het plan wordt voorzien in de aanleg van nieuwe parkeerhavens langs de Schoolstraat en de Wilhelminastraat. Daarnaast worden op eigen terrein vier parkeerplaatsen en vier garageboxen gerealiseerd.

Hoewel het totaal aantal parkeerplaatsen enigszins lager ligt dan de normering zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormennota, wordt dit vanuit verkeerskundig oogpunt acceptabel geacht. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat in de directe omgeving van het projectgebied voldoende parkeercapaciteit aanwezig is in de openbare ruimte, waarbij de parkeerdruk onder de 85% blijft.

Tevens is de locatie gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen in het centrum en bevindt zich op korte afstand (circa 130 meter) een bushalte, waardoor het gebruik van alternatieve vervoerswijzen wordt gefaciliteerd. Het project is daarmee in lijn met de uitgangspunten van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid, waarin wordt ingezet op het terugdringen van de parkeerbehoefte en het stimuleren van duurzame mobiliteit, zoals lopen en fietsen. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd

dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect wegen, verkeer en parkeren.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Activiteiten, regels

Onderhavige BOPA wordt verleend op basis van het geldende omgevingsplan. In de toelichting van de voormalige bestemmingsplannen is een nadere omschrijving opgenomen van de regelopbouw, wijze van meten, dakvormen en bestemmingen. Bij een planologische BOPA op basis van het tijdelijke omgevingsplan is het van belang dezelfde uitgangspunten te hanteren. De toelichting heet bij een BOPA de 'motivering'.

5.2 Voorschriften / voorwaarden

Uit hoofdstuk 2 en 3 van deze onderbouwing blijkt dat het mogelijk is om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bereiken met het verlenen van de beoogde omgevingsvergunning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen vergunning. Bij een planologische BOPA vormen de voorwaarden de kaders waarbinnen een opvolgende BOPA dient te voldoen.

5.3 Financiële / economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

De gemeente Duiven faciliteert de ontwikkeling en is een overeenkomst aangegaan met een ontwikkelaar. Met de betrokken partijen sluit de gemeente een intentieovereenkomst. Daarna volgt er een samenwerkingsovereenkomst. De verwachting is dat de kosten hiermee geraamd zijn.

5.3.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Het afsluiten van een (anterieure) overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in

een omgevingsplan. Kostenverhaal is aan de orde, als de BOPA nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt.

Toetsing

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op initiatief van de gemeente. De gemeente en de ontwikkelaar hebben een overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van voorliggende Bopa is hiermee aangetoond.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat omwonenden en naburige perceeleigenaren van de gewenste activiteit worden betrokken bij ontwikkelingen. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ziet toe op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2). Idealiter verloopt de planvorming min of meer in onderstaande volgorde. Het is echter ook goed denkbaar dat het initiatief al (vrijwel) gereed was voordat er bijvoorbeeld participatie plaatsvond. Omschrijf welke stappen zijn ondernomen, wat de uitkomsten zijn en of er eventueel aanpassingen zijn gedaan. Als bijlage wordt een verslag van het proces bijgevoegd.

Voorafgaand aan het indienen van de BOPA gaan we er vanuit dat overleg heeft plaatsgevonden tussen de verschillende overheden. Dit kan op verschillende manieren: via de Omgevingstafel of een vooroverlegtraject voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Controleer eveneens of er participatiebeleid, een participatieverordening of een participatie handleiding bestaat bij de desbetreffende gemeente.

5.4.1 Participatie / omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door het voeren van omgevingsdialoog, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren vanuit de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Dit leidt tot een beter gedragen ontwikkeling door de omgeving.

Voor initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft de gemeente Duiven eisen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Duiven.

Voor dit project is gekozen voor een lage trede van participatie: informeren. Deze keuze hangt samen met de duidelijke en vooraf vastgestelde kaders van de gemeente. De gemeente heeft daarbij namelijk al bepaald dat:

- Het bestaande schoolgebouw behouden blijft;
- Er woningen voor 1-2 persoonshuishoudens gerealiseerd worden op de locatie.

Omdat deze uitgangspunten vaststonden, was er beperkte ruimte voor invloed op de hoofdkeuzes van het project. Participatie richtte zich daarom vooral op het tijdig en duidelijk informeren van omwonenden en andere betrokkenen over de plannen, de planning en de voortgang van het project.
Met deze aanpak wordt gezorgd voor transparantie en duidelijkheid, terwijl tegelijkertijd wordt aangesloten bij de gewenste kaders voor deze locatie.

De omwonenden zijn op verschillende momenten met informatiebrieven geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over de voorgenomen ontwikkeling. Bij de gemeente zijn enkele vragen binnengekomen over de ontwikkeling. Daaruit volgt niet dat omwonenden moeite hebben met de voorgenomen ontwikkeling. Sterker nog, er is sprake van veel interesse in de toekomstige woningen. De door de ontwikkelaar georganiseerde informatieavond bevestigt dat beeld, zoals opgenomen is in het participatieverslag[7]

5.5 Procedure

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is vastgelegd in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Alvorens een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarop Afdeling 3.4 Awb van toepassing is verklaard wordt verleend, dient de ontwerpbeschikking voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavige ontwerp beschikking heeft van xx-xx-xx tot xx-xx-xx voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn XX zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn verwerkt in de ‘Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbeschikking ---’ welke is bijgevoegd in bijlage XX. In de te verlenen vergunning zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

[7] Bume Bouw en Onderhoud (2026). Participatieverslag, Participatiebijeenkomst 17 maart 2026.

6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

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

De transformatie van het voormalige schoolgebouw naar woningen en de realisatie van drie nieuwe woningen is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De wijzigingen zullen de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast zal het project de verkeersveiligheid ten goede komen.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

7 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De omgevingsvergunning voor de BOPA moet binnen 5 jaar worden verwerkt in het omgevingsplan van de gemeente Duiven.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam