

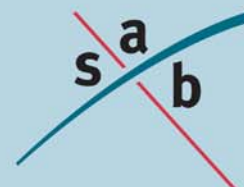
Bestemmingsplan

Westreenen, Loostraat 40-42

Gemeente Duiven

Vastgesteld

Datum: 14 maart 2011
Projectnummer: 80931
ID: NL.IMRO.0226.BPLOO003-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Historische ontwikkeling	6
2.3	Huidige Ruimtelijke en functionele structuur	7
3	Beleidskader	10
3.1	Gemeentelijk beleid	10
3.2	Overig beleid	12
3.3	Conclusie	17
4	Planbeschrijving	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Stedenbouwkundige opzet	19
4.3	Groen en Water	21
4.4	Verkeer en parkeren	22
4.5	Beeldkwaliteit	23
4.6	Duurzaamheid	24
5	Onderzoek/verantwoording	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Geluid	25
5.3	Bedrijven en milieuzonering	27
5.4	Bodem	29
5.5	Cultuurhistorie	33
5.6	Archeologische waarden	36
5.7	Flora en fauna	38
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.9	Externe veiligheid	41
5.10	Water	43
6	Wijze van bestemmen	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Dit bestemmingsplan	51

7	Economische uitvoerbaarheid	53
8	Overleg en inspraak	54

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2: Geluid
- Bijlage 3: Geur
- Bijlage 4: Bodem
- Bijlage 5: Cultuurhistorie
- Bijlage 6: Archeologie
- Bijlage 7: Flora en fauna
- Bijlage 8: Luchtkwaliteit
- Bijlage 9: Externe veiligheid
- Bijlage 10: Responsnota en zienswijzen

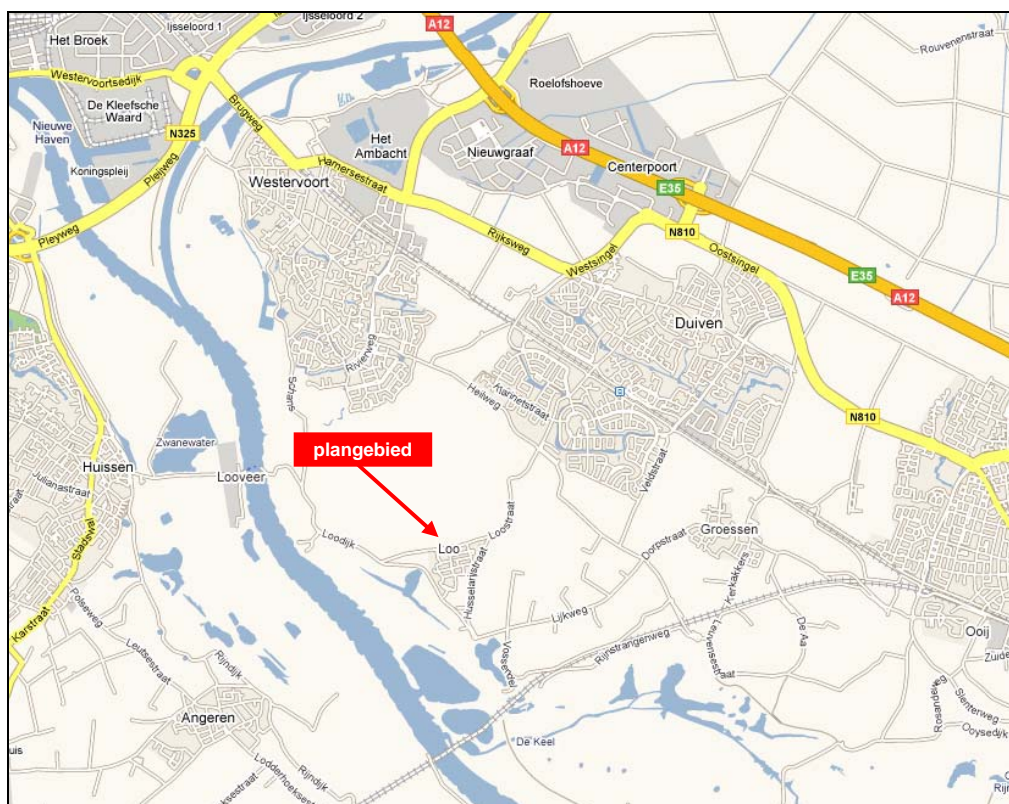
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Duiven is voornemens om, in samenwerking met een private ontwikkelaar, op de locatie Loostraat 40-42 in de kern Loo woningbouw te ontwikkelen. Het gebied bood voorheen plaats aan staalbedrijf HSF en een agrarisch bedrijf (Goris). Aangezien deze functies zijn verdwenen, is de locatie geschikt voor herontwikkeling. Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan, moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Loo, in de gemeente Duiven. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangeduid. In figuur 2 is een luchtfoto weergegeven, met daarop de globale begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied

bron: Google maps



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied

Bron: Google maps

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is voor het grootste deel gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2002". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Duiven d.d. 17 februari 2003 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 23 september 2003. Het gebied is bestemd als "agrarisch gebied met landschapswaarden". Deze gronden zijn, naast de uitoefening van een agrarisch bedrijf, bestemd voor de bescherming van landschapswaarden. Ter hoogte van het plangebied ligt de aanduiding "I" voor het Looveld waarmee de visueel-ruimtelijke en ecologische waarden beschermd zijn.

Ter hoogte van de huidige boerderij (locatie Goris) is een agrarisch bouwperceel aangeduid. Hierbinnen zijn de agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan alsmede één woning. De aanduiding op de bestaande boerderij staat voor "karakteristieke bebouwing". Deze bebouwing dient beschermd te worden. De bestaande boerderij betreft een gemeentelijk monument.

De naastgelegen locatie van het voormalige staalbedrijf HSF ligt binnen de bestemming "niet-agrarische bedrijven". De aanduiding "Mt" geeft aan dat hier specifiek een metaalbewerkingsbedrijf is toegestaan.

De uiterste zuidoosthoek van het plangebied ten zuiden van het erf van de boerderij aan de Loostraat 40 valt onder het bestemmingsplan "Groessen en Loo". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Duiven d.d. 21 mei 2007 en

goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 18 september 2007. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming "Verkeer".

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de gevolgde procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie als op de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Historische ontwikkeling

Het dorp is ontstaan als een nederzetting gelegen op de oeverwal van de Neder-Rijn. Het dorp bestond uit verspreide bebouwing langs de Husselarijstraat en de Loostraat. Centraal aan de Loostraat rond de huidige kerk en school was sprake van een bebouwingsconcentratie. Dit deel van Loo is nog altijd als historische dorpskern herkenbaar. De lintbebouwing is in de loop van de 19e eeuw verdicht. Tussen de historische panden is bebouwing van recente datum aanwezig. In het gebied tussen de dijk, de Loostraat en de Husselarijstraat is in de jaren vijftig van de 20ste eeuw een woongebied ontwikkeld.



Figuur 3: Uitsnede topografische militaire kaart 1906

Bron: Watwaswaar

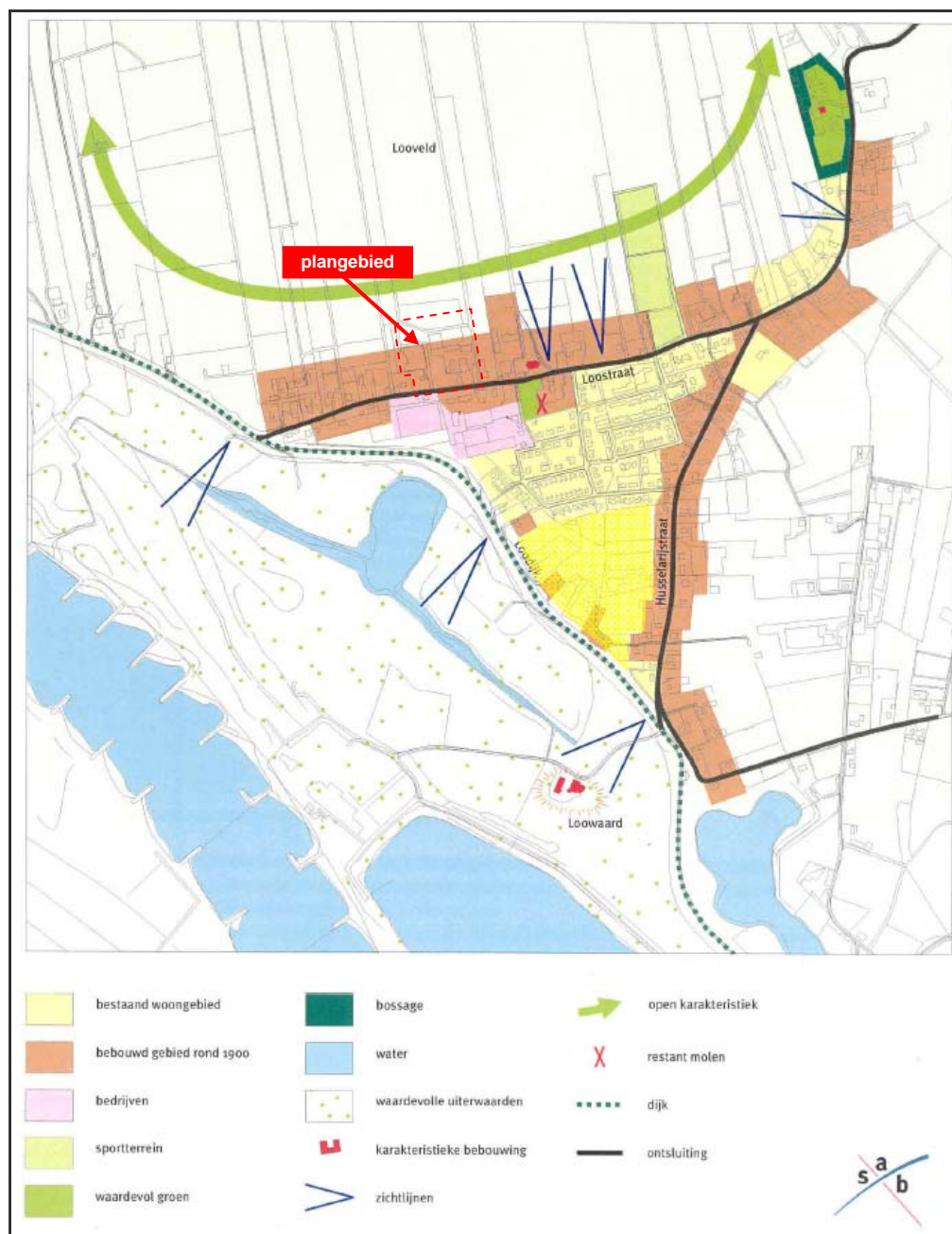
2.3 Huidige Ruimtelijke en functionele structuur

Loo

Loo vormt, met ongeveer 1.000 inwoners één van de kleinere kernen binnen de gemeente Duiven. De karakteristieke lintbebouwing aan de Loostraat en Husselarijstraat is nog altijd herkenbaar. De Loostraat vormt nog altijd een fraaie dorpsrand grenzend aan het open Looveld. De hier aanwezige historische panden en doorzichten zijn bepalend voor deze karakteristiek. De Loodijk vormt aan de zuidwestzijde een markante begrenzing van Loo. In figuur 5 is een kaartbeeld met een waardering van de ruimtelijke karakteristiek van Loo opgenomen. Het onderhavige plangebied is hierop aangeduid.



Figuur 4: Loostraat in westelijke richting



Figuur 5: Bestaande karakteristiek Loo

Bron: Bestemmingsplan Groessen en Loo, 2007

Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Loo en valt voor een deel binnen het historische bebouwingslint van de Loostraat. Aan de Loostraat is veel diverse bebouwing gelegen, waaronder meerdere karakteristieke gebouwen. Tevens is sprake van diverse zichtlijnen, alhoewel niet specifiek ter hoogte van het plangebied.

Het plangebied betreft de adressen Loostraat 40 en 42. Op de locatie Loostraat 42 was voorheen het staalbedrijf HSF gelegen, voorheen één van de grootste werkgevers van Loo. Het bedrijf is inmiddels is verplaatst en de bestaande bebouwing is reeds verwijderd. Hierbij is een aanzienlijke bodemverontreiniging (één van de ernstigste bodemverontreinigingen in de provincie Gelderland) gesaneerd.

Op de locatie Loostraat 40 is een voormalige agrarisch bedrijf gelegen (Goris). Aangezien de agrarische functie hier inmiddels is beëindigd, is ook deze locatie geschikt voor herontwikkeling.



Figuur 6: Foto's boerderij met erf en wagenloods Loostraat 40

3 Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Duiven omgevingsvisie op een duurzaam Duiven 2010 -2020

De structuurvisie is vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven op 14 december 2009 en vormt een beleidsdocument waarin de gemeente de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid opneemt. De gemeente Duiven heeft gekozen voor één integrale, kaderstellende nota voor de plannen en activiteiten binnen de sector Grondgebied.

Hiermee beoogt de gemeente in de toekomst een verdere integratie van de thema's binnen de sector. Concreet houdt dit in dat de structuurvisie ook richting geeft aan de beleidsprogramma's op het gebied van Openbare Ruimte, Economische zaken, Milieu, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.

De structuurvisie annex omgevingsvisie geeft daarmee zowel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid aan als de hoofdlijnen van het (middel)lange beleid voor het fysieke deel van de gemeente. Alle ruimtelijke beslissingen moeten voortaan aan de structuurvisie worden getoetst

De structuurvisie hanteert een gebiedsgerichte aanpak. Het plangebied is gelegen in deelgebied Loo en de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in de structuurvisie als zodanig genoemd. Het bijzondere dorpse en landelijk karakter van het dorp Loo wordt beschouwd als zeer waardevol en moet daarom gekoesterd worden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet dit karakter zoveel mogelijk behouden blijven. Van belang hierbij is:

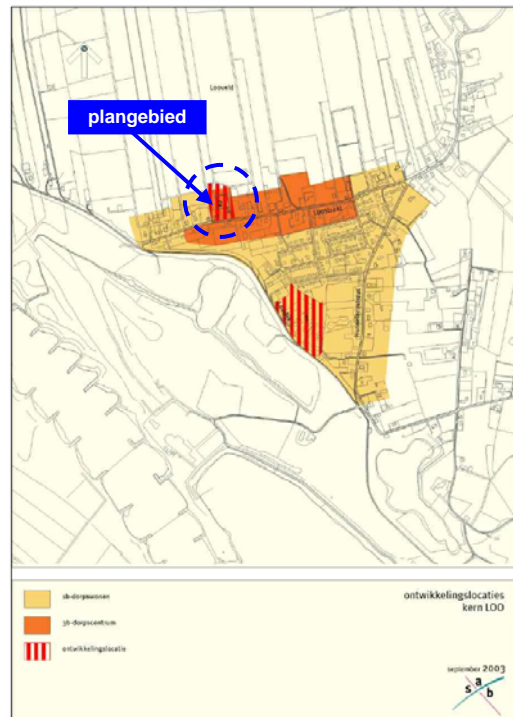
- Het ensemble van bebouwing en doorzichten langs de Loostraat rondom de kerk wordt beschouwd als cultuurhistorisch waardevol kerngebied; ook in de toekomst moet dit kerngebied behouden blijven;
- De relatie van Loo met het buitengebied – in het bijzonder met het Looveld - is uniek en moet ook in de toekomst beleefbaar blijven via doorzichten;
- Nieuwbouw is beperkt mogelijk, enkel op inbreidingslocaties en zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing;
- Een betere ontsluiting van het buitengebied is een voorwaarde voor recreatief gebruik door de inwoners alsmede voor dagrecreanten;
- Een levendig dorp kenmerkt zich door een bijpassend niveau van bedrijvigheid en voorzieningen;
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met onderliggende landschappelijke en cultuurhistorische structuren van Loo.

Visie wonen en werken 2003

De gemeente Duiven heeft een visie opgesteld waarin een afweging gemaakt wordt tussen de voor handen zijnde uitbreidingslocaties en de mogelijke inbreidingslocaties. Ook voor Loo worden verschillende locaties besproken, die in de toekomst in aanmerking komen voor ontwikkeling.

Onderhavig plangebied en het voorliggende bouwplan worden in deze notitie als bouwlocatie aangeduid. Gesteld wordt. "Deze is gelegen aan de noordzijde van de Loostraat, grenzend aan het landelijk gebied (Looveld). Daar bevindt zich thans het bedrijf HSF. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de eigenaar wil het terrein verkopen. Woningbouw is een goede mogelijkheid om aldaar een ruimtelijke verbetering van de locatie te realiseren: een relatief groot bedrijf dat de nodige effecten voor omwonenden met zich

meebrengt (geluid, verkeer) verdwijnt, een passende functie komt ervoor in de plaats. Bovendien wordt een milieuprobleem (bodemverontreiniging) opgelost en vindt geen uitbreiding van bestaand bebouwd gebied plaats. De locatie maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel "dorpscentrum". Dit betekent dat naast woningbouw hier ook voorzieningen tot de mogelijkheden behoren. Een gemengde invulling van de locatie, met een accent op woningbouw ligt hier voor de hand. Qua voorzieningen kan dan gedacht worden aan een zorg- of een andere maatschappelijke voorziening. Omdat de locatie is gelegen aan de rand van het dorp moet gewaakt worden voor uitbreiding van de bebouwing in de richting van het buitengebied, het Looveld met zijn waardevolle doorzichten.

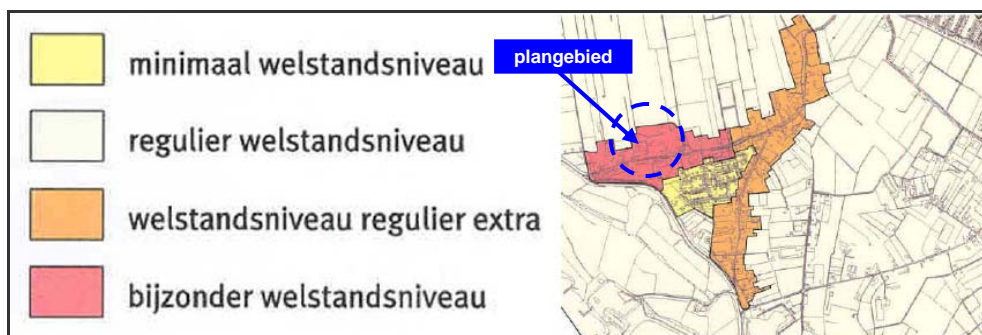


Figuur 7: Ontwikkelingslocaties Loo

Bron: Visie wonen en werken 2003

Welstandsnota gemeente Duiven

In 2003 is de welstandsnota voor de gemeente Duiven vastgesteld. De herziene Woningwet regelt dat een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde is voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Doel hiervan is om de welstandsadvisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken. In onderhavig bestemmingsplan moet aandacht worden geschonken aan de samenhang met de welstandsaspecten, zoals die in de welstandsnota worden opgenomen. Voor het dorp Loo worden verschillende welstandsniveaus gehanteerd. Het welstandsniveau sluit aan op het te hanteren ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Op onderstaand kaartbeeld is voor Loo aangegeven welke welstandsniveaus hier van toepassing zijn.



Figuur 8: Welstandsniveaus Loo

Bron: welstandsnota 2003

gebieden met een bijzonder welstandsniveau

Voor het plangebied geldt een bijzonder welstandsniveau. Het welstandstoezicht richt zich op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande kwaliteit. Het betreft gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Ook gebieden die van cruciaal belang zijn voor het aanzicht van de gemeente zijn bijzonder welstandsgevoelig. Voor dergelijke gebieden wordt in aanvulling op deze welstandsnota beleidsinstrumenten ontwikkeld worden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Voor de ontwikkeling Westreenen is ervoor gekozen om als aanvullend beleidsinstrument een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld. In paragraaf 4.5 wordt nader op de inhoud en status van het beeldkwaliteitsplan ingegaan.

3.2 Overig beleid

Streekplan Gelderland, 2005

Het streekplan Gelderland 2005¹ is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 29 juni 2005. Het streekplan beschrijft het ruimtelijk beleid voor de komende jaren voor Gelderland. Het streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte om wordt gegaan. Loo valt binnen het stedelijk netwerk van het KAN.

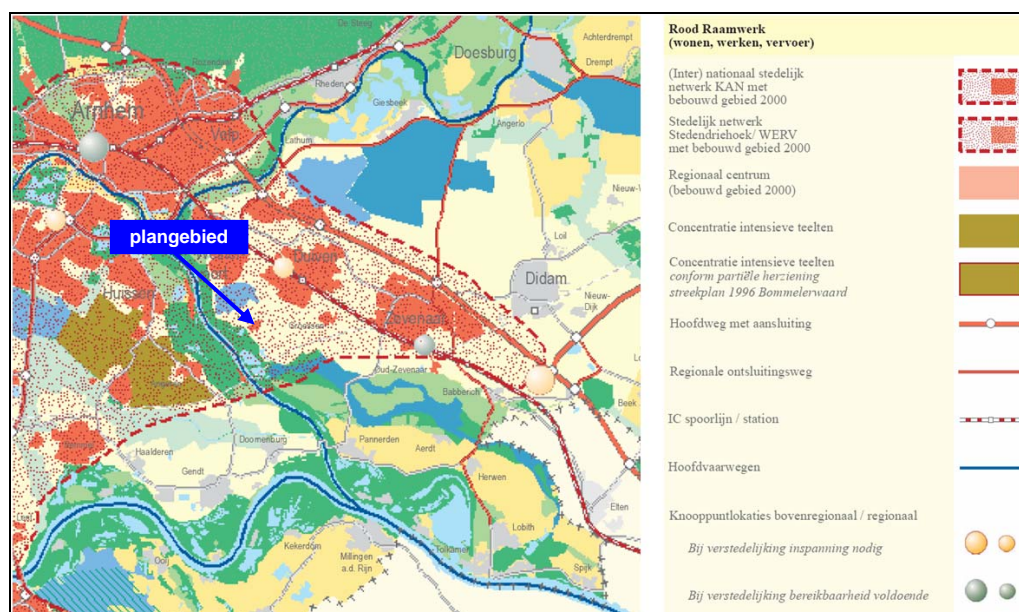
Beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied

Op grond van het streekplan Gelderland 2005 behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied en wel tot bebouwd gebied 2000. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

¹ Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in-gevolge artikel 2.2 Wro voor het streekplan in de plaats gekomen. Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie in-gevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wro.

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden. Zo dient minimaal 3% van het oppervlak te worden gereserveerd ten behoeve van speelruimte.



Figuur 9: Beleidskaart "Ruimtelijke structuur"

Bron: Streekplan Gelderland 2005

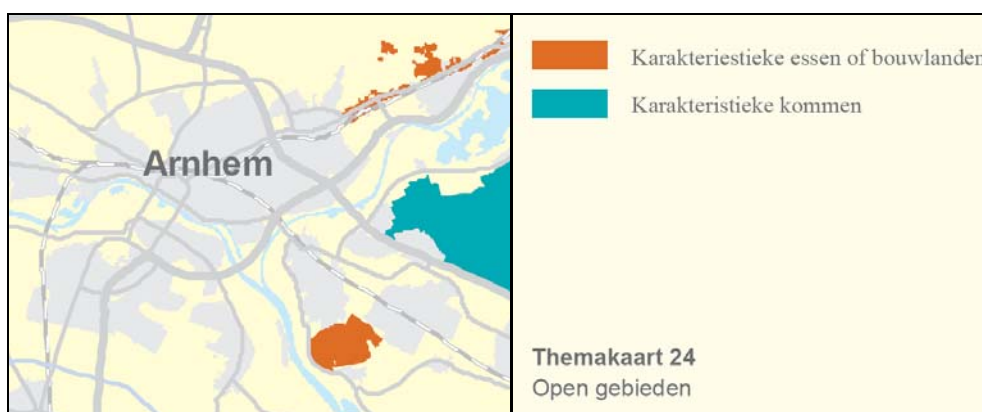
Kwalitatief woonbeleid

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Open gebieden

De provincie Gelderland heeft het achter het plangebied gelegen Looveld aangewezen als waardevol open gebied (zie figuur 10). Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van 'compensatie' op gebiedsniveau.

In verband met het waardevol open gebied Looveld zijn met de provincie Gelderland afspraken gemaakt over de woningbouwontwikkeling aan de Loostraat. Hierbij is o.a. afgesproken dat buiten de rode contour (grens stedelijk gebied Loo) in principe geen woningen opgericht worden. De achtertuinen van de woningen die grenzen aan het Looveld blijven dan ook gevrijwaard van bijgebouwen. In dit bestemmingsplan zijn deze afspraken planologisch vertaald. Voor een gedetailleerde beschrijving van de in dit kader relevant planologische maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 6.2.2.



Figuur 10: Fragment themakaart 24

Bron: Streekplan Gelderland 2005

(Ontwerp) Ruimtelijke verordening Gelderland

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau betekent de invoering van de nieuwe Wet dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen. Zoals bij de behandeling van het streekplan reeds werd vermeldt is voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Het streekplan

Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door het College van GS besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de ruimtelijke verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan.

De Ruimtelijke verordening heeft momenteel de status van ontwerp. Maar verwachting stelt Provinciale Staten in november 2010 de verordening vast. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

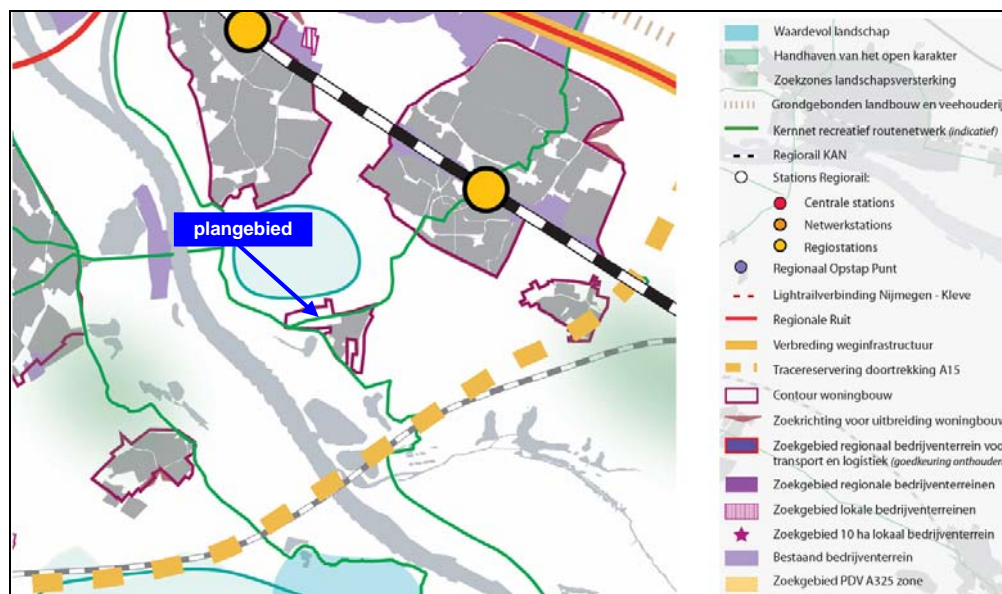
Regionaal Plan 2005-2020 (Stadsregio Arnhem Nijmegen)

Algemeen

Met dit Regionaal Plan spreekt de regio Arnhem Nijmegen zich breed uit over allerlei thema's van regionale ontwikkeling: ruimte, economie, cultuur, natuur, mobiliteit. De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in het Regionaal Plan (RP) de beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen.

Het doel is om een aantrekkelijke, internationaal concurrerende regio te ontwikkelen waarbij niet langer ingezet wordt op uitbreiding, maar met name op transformatie van bestaand stedelijk en landelijk gebied. De transformatie wordt bewerkstelligd door het verbeteren van bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

In het plan wordt een tiental strategische ontwikkelingsprojecten genoemd, waaronder de ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen. Door binnen deze dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief.



Figuur 11: Beleidskaart

Bron: Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen

Nieuwe verstedelijking

Wat betreft nieuwe verstedelijking stelt het RP dat binnen de 'Contour woningbouw' de gemeenten zelf bepalen zelf wat de te ontwikkelen locaties zijn en wat de aantallen zijn van de nieuw te bouwen woningen.

Uit het kaartbeeld van het Regionaal Plan blijkt dat de projectlocatie grotendeels is gelegen binnen een contour woningbouw (de zoekzone verstedelijking conform de terminologie van het Streekplan). Aangezien de locatie binnen de contour gelegen is, is verstedelijking hier in principe dus mogelijk. Uit een nadere bestudering van de rode contour is gebleken dat de meest noordelijk gelegen rij woningen (de vrijstaande woningen en de tweekapper) nog juist binnen de rode contour vallen, maar dat de achtertuinen buiten de rode contour vallen en gedeeltelijk zijn gelegen binnen het waardevol landschap (zie volgende alinea).

Waardevol landschap

Op de beleidskaart van het Regionaal Plan is het gebied ten noorden van het plangebied (Looveld) aangeduid als waardevol landschap. Op deze gebieden is het genoemde beleid uit het Streekplan Gelderland 2005 van toepassing. Zoals bij de behandeling van het provinciale beleid al naar voren kwam is met de provincie afgesproken dat de achtertuinen van de woningen die grenzen aan het Looveld gevrijwaard blijven van bijgebouwen om zodoende het kenmerkende open landschap te behouden.

Wonen

Om aan de veranderende wensen en eisen tegemoet te komen ten aanzien van de functie wonen, is herstructurering, vernieuwing en transformatie van de bestaande woningvoorraad nodig. Versterken van identiteit, kwaliteit en verscheidenheid zijn daarbij leidend. Het gaat om het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus die aansluit op de wensen en eisen.

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen zijn een belangrijk aandachtspunt. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen, etc. en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's. Daarbij blijft de vraag

naar landelijke woonmilieus aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Dorpsuitbreidingen vragen wel om maatwerk die tegemoet komt aan de specifieke eigenheid en identiteit van het dorp. De ontwikkeling van de dorpen moet daarom aansluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en het landschap.

3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het project goed past binnen het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt wordt in de 'Structuurvisie Duiven omgevingsvisie op een duurzaam Duiven' genoemd. Daarbij voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten die voor de kern Loo in de structuurvisie zijn gesteld. In de 'Visie wonen en werken' wordt de locatie genoemd als gebied waar door transformatie van bedrijf naar woningbouw een ruimtelijke verbetering tot stand kan worden gebracht. Daarnaast wordt het project als wenselijk beschouwd omdat met de ontwikkeling een ernstig milieuprobleem (bodemverontreiniging) opgelost kan worden. De wijze waarop de locatie is ingevuld, voldoet aan de eisen die in de 'Visie wonen en werken' wordt gepresenteerd: "een gemengde invulling van de locatie, met een accent op woningbouw". Daarnaast kan gesteld worden dat het plan niet in strijd is met het welstandsbeleid.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past tevens in het bovenlokale beleid. Het project draagt bij aan de doelstelling in het streekplan om de kwaliteit binnen het bestaand bebouwd gebied te verhogen door "het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling". Tevens past het project goed binnen de doelstellingen inzake het 'kwalitatief woningbeleid', om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren die aansluiten op de vraag van de bewoners. In verband met het waardevol open gebied Looveld zijn met de provincie Gelderland afspraken gemaakt die in dit bestemmingsplan planologisch vertaald zijn.

Uit de toetsing aan het Regionaal Plan blijkt dat de locatie is gelegen binnen de 'contour woningbouw'; woningbouw is hier dus zeer goed mogelijk. Daarnaast sluit het project goed aan op de doelstelling om de bestaande woningvoorraad te vernieuwen, waarbij in het bijzonder aandacht is voor onder meer woningbouw voor ouderen en landelijke woonmilieus. In de dorpen is maatwerk gewenst, zegt het Regionaal Plan. Hierover kan worden gesteld dat het project stedenbouwkundig met zorg is ingepast.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

De ontwikkellocatie bestaat uit een samengesteld plangebied waarbij de boerderij aan de Loostraat 40 en de voormalige HSF-locatie aan de Loostraat 42 worden getransformeerd in een woonbuurt met maatschappelijke voorzieningen.

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie voorziet in de bouw van in totaal 34 grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee of meer aaneengebouwd en 8 appartementen waarvan één appartement kan worden ingericht als kiempunt. Een kiempunt bestaat uit een fysieke locatie waar mensen met een zorg- of welzijns-vraag terecht kunnen. Vanuit een kiempunt zijn diverse diensten af te nemen, die vraaggericht georganiseerd worden. Voorbeelden van voorzieningen in kiempunten zijn huisartsen, prikdiensten, een pedicure, een kapper, boodschappendienst en klusdienst. Alle faciliteiten zijn erop gericht mensen langer thuis te laten wonen. De voormalige boerderij is bestemd voor verschillende maatschappelijke functies en een woonzorggroep.



Figuur 12: Stedenbouwkundige inrichtingstekening

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud en de versterking van de bestaande landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten, zowel binnen als buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt het ensemble van de bestaande T-boerderij met erf en wagenloods gehandhaafd, evenals de beeldbepalende bomen. Daarnaast voegt de verkaveling zich naar de opstallen van de aangrenzende percelen, de historische karakteristiek van de Loostraat en het achtergelegen Looveld. Het plan gaat uit van diverse woningtypes en behoud van de bestaande mo-

numentale boerderij. In figuur 12 is de stedenbouwkundige inrichtingstekening van het gebied weergegeven.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

4.2.1 Hoofdstructuur

Om aansluiting te krijgen met het onderliggende landschap en haar directe omgeving is ervoor gekozen om de ontwikkeling van deze locatie te onderscheiden in een drietal deelgebieden die samen de dragers van het gebied vormen. In figuur 13 is deze driedeling weergegeven. De inrichting van het deelgebied Boerderij verwijst naar het verleden, waarbij de T-boerderij met erf en wagenloods als inrichtende drager is benoemd. Het deelgebied woonstraat verwijst naar de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Loostraat en vormt zo de tweede drager. Het derde deelgebied vormt de overgang naar het landschappelijk waardevolle Looveld met haar eigen vooral open karakteristiek. Om het open gebied ook vanuit de Loostraat te beleven gaat het stedenbouwkundig ontwerp uit van een aantal noord-zuidgerichte zichtlijnen. Deze zichtlijnen zijn gezekerd door in het ontwerp op deze lijnen de ontsluitende wegen, groenvoorzieningen en/of tuinen te projecteren.



Figuur 13: Deelgebieden

4.2.2 Deelgebied 'boerderij'

Het monumentale ensemble van de T-boerderij met wagenloods en erf vormt de beelddrager van dit deelgebied. De nieuwe woningen op het erf verwijzen op een eigentijdse wijze naar grote agrarische bouwvolumes en contrasteren met het historische karakter van de boerderij en wagenloods. Om dit te bewerkstelligen worden de twee dubbele woningen in de noordwesthoek onder één dak gebracht. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

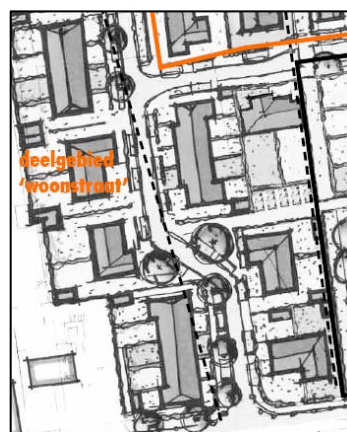


Ten westen van de boerderij worden in een appartementengebouw gestapelde woningen ondergebracht waarvan één woning tevens ingericht kan worden als kiempunt. Met dit kiempunt kunnen allerlei zorgvragen van verschillende burgergroepen zowel binnen als buiten het plangebied bediend worden. In de bestaande boerderij en wagenloods worden maatschappelijke functies mogelijk gemaakt waaronder de huisvesting van een woonzorggroep.

De bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt maximaal 9 meter. Van belang is dat het appartementengebouw wat betreft massa ondergeschikt is aan de monumentale boerderij. De landschappelijk belangrijke bomen op de locatie worden ingepast in de nieuwe structuur en versterken door hun aanwezigheid de authenticiteit van de locatie. Het gebied tussen de bestaande boerderij en de nieuwe woningen aan de westzijde wordt gevrijwaard van bebouwing zodat een onbelemmerd zicht ontstaat van de Loostraat op de achtergelegen Loovelden.

4.2.3 Deelgebied 'woonstraat'

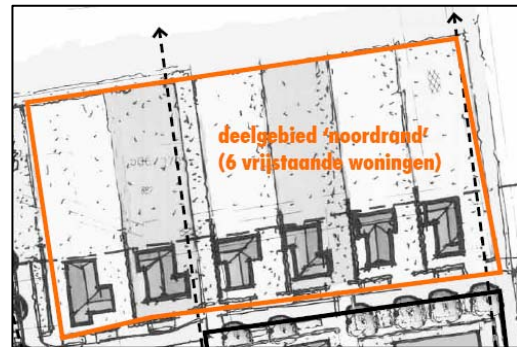
Het deelgebied woonstraat betreft de westkant van het plangebied en sluit direct aan op de Loostraat. De verkaveling van het gebied kenmerkt zich daarom door een traditionele verkavelingopzet van dubbele en rijwoningen in een verspringende rooilijn gesitueerd langs een bochtig woonstraatje dat past bij het karakter van het dorp Loo. De maximale bouwhoogte is 9 meter.



Aan de oostkant van het deelgebied wordt een noord-zuidgerichte groenvoorziening aangelegd die dwars door het plangebied loopt. Deze voorziening heeft mede als doel om vanaf de Loostraat een onbelemmerd zicht op de Loovelden te garanderen.

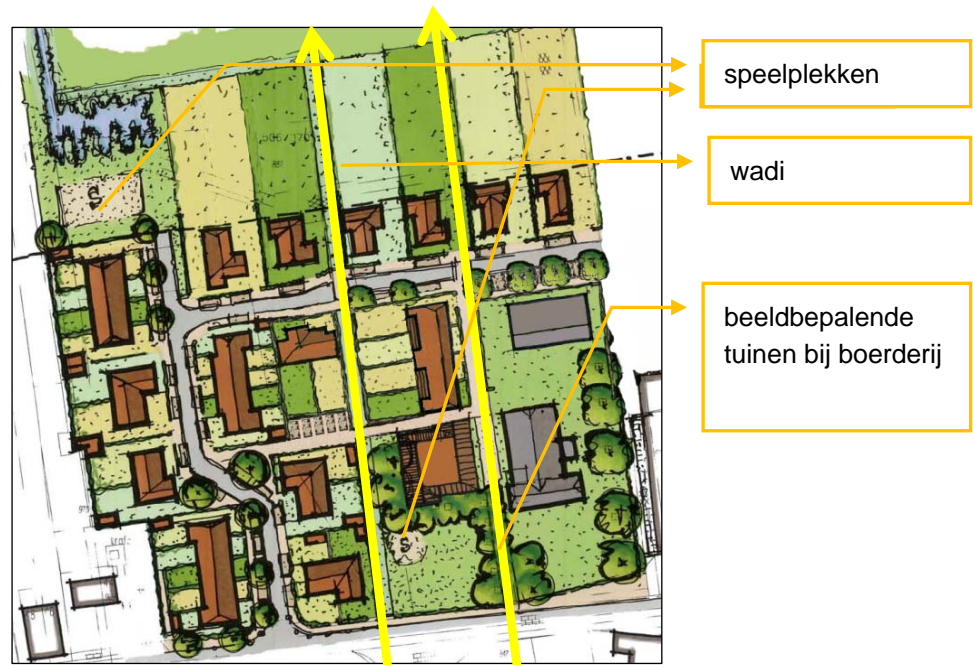
4.2.4 Deelgebied 'noordrand'

Dit deelgebied ligt op het snijvlak van het open Looveld en overgang naar bebouwd gebied. In het gebied worden zes vrijstaande woningen gebouwd op een riant kavel. Om de landschappelijke kwaliteiten van het achterliggende Looveld te bewaren worden de bijgebouwen en garages geclusterd aan de woningen. Daarnaast gaat het ontwerp uit van het behoud van zicht vanaf de openbare weg op het achterliggende Looveld. De zijtuinen van de vrijstaande woningen fungeren hierbij als zichtlijn en blijven gevrijwaard van bebouwing. De maximale bouwhoogte is 9 meter.



4.3 Groen en Water

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een aantal belangrijke groenstructuren. Deze structuren beslaan niet alleen de openbare groenvoorzieningen maar ook particuliere tuinen. De groenstructuren vervullen naast een landschappelijke-, ook een waterbergende functie voor de afvoer van overtollig regenwater in de vorm van een wadi. Daarnaast worden de groenstructuren gebruikt als speelvoorziening en om vanaf de Loostraat zicht op het achterliggende Looveld te behouden. In figuur 14 zijn deze zichtlijnen met gele pijlen weergegeven.



Figuur 14: Functies groenstructuren

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie voorziet in de bouw van een aantal woningen en zorggerelateerde woningen en functies. De ontsluiting voor deze woningen en zorggerelateerde functies geschiedt vanaf de Loostraat, langs een toegangsweg die allereerst een aantal woningen ontsluit en vervolgens eindigt op de locatie waar de zorggerelateerde functies en zorgwoningen zijn gesitueerd in het plan.

Er is gekozen in deze planopzet voor slechts een toegang tot het plangebied, waarover al het verkeer de locatie betreedt en verlaat. Voor een woningbouwlocatie van de omvang, zoals voorgesteld, is een enkele toegang voldoende. Hiervoor is globaal een berekening opgesteld aan de hand van de Verkeersgeneratietool van het CROW. Bij deze berekeningsmethode is het woningbouwprogramma van de locatie ingevoerd en is de kiempuntfunctie als een consultatiebureau gezondheidszorg in de berekeningen meegenomen. Voor de woonzorggroep is vooralsnog in de berekening rekening gehouden met 10 wooneenheden (van een onbekende typering), die ook motorvoertuigverplaatsingen genereren.

Het totale aantal motorvoertuigverplaatsingen bedraagt voor de gehele locatieontwikkeling 495 op een gemiddelde werkdag. Voor een gemiddelde weekdag kan worden dan uitgegaan van 491 motorvoertuigverplaatsingen. De grens voor de noodzaak tot aanleg van een tweede toegang ligt bij dergelijke woonontwikkelingen op 750 motorvoertuigverplaatsingen per etmaal. Bij deze onderhavige locatie is dat niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aantal verkeersbewegingen, gegenereerd door het aantal motorvoertuigenbewegingen per etmaal van de woningen, het kiempunt en de woonzorggroep is een tweede ontsluiting op de Loostraat niet noodzakelijk. Echter vanuit de veiligheidseisen, gesteld vanuit de hulpverlening (met name brandweer) is het noodzakelijk om over een extra in/uitgang voor het plangebied te beschikken ten behoeve van uitsluitend gebruik bij calamiteiten. Hiertoe wordt tussen boerderij en appartementencomplex een doorgang (afsluitbaar met een paal) gerealiseerd die bij calamiteiten in gebruik kan worden gesteld.

4.4.2 Parkeren

Binnen het plan is het noodzakelijk voldoende parkeerruimte te realiseren, zodat het parkeren ook daadwerkelijk binnen de betreffende locatie opgelost wordt en geen afvloeiing plaats vindt naar de directe omgeving, waardoor overlast zou kunnen ontstaan. Uitgaande van een woningaantal van 41 woningen in verschillende woonvormen, en een kiempunt, zou dit tot de volgende benodigde parkeercapaciteit moeten leiden:

type wo- ning/functie	aantal	parkeernorm	eigen ter- rein	openbare ruimte	totaal openbare ruimte
<i>twee aaneenge- bouwd</i>	14	1,8	1	0,8	11
<i>vrijstaand</i>	6	2	1	1	6
<i>appartement</i>	7	1,2	0	1,2	8
<i>rijwoning</i>	14	1,5	0	1,5	21
<i>kiempunt</i>	1	5	0	5	5
<i>totaal</i>					51

Conclusie

In totaal moeten er 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Aan deze norm wordt voldaan. In het ontwerp wordt in de openbare ruimte uitgegaan van 19 haaksparkeerplaatsen en van 32 parkeerplaatsen in de rabatstroken langs de ontsluitingsweg.

Wanneer in de boerderij een woongroep gehuisvest wordt, dan moeten de parkeerplaatsen voor personeel en de bewoners volledig op eigen erf van de boerderij worden gerealiseerd (dit geldt ook in het geval de boerderij een woonfunctie krijgt).

4.5 Beeldkwaliteit

Om de bij dit bestemmingsplan behorende/gewenste samenhang tussen landschap, stedenbouw en architectuur te kunnen realiseren is een beeldkwaliteitsplan² opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als handvat en vertrekpunt voor de nadere uitwerking en vormgeving van het stedenbouwkundige plan zoals dat vertaald in dit bestemmingsplan. Daarnaast is deze notitie het toetsingkader voor de gemeente en voor de Welstandscommissie om tot een beoordeling te kunnen komen van de kwaliteit van de te realiseren ontwerpen van architectuur en openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied en de architectuur als begrenzing van die openbare ruimte. Ten aanzien van het overgangsgebied openbaar-privé wordt een karakteristiek van de gewenste inrichting daartussen gegeven. Daarnaast wordt een visie gegeven op de relatie met het omliggend landschap en haar kernkwaliteiten. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor de kwaliteit van de architectuur en de inrichting openbare ruimte en kent een gedetailleerde uitwerking van de betreffende kwaliteiten. In het beeldkwaliteitplan is bewust gekozen voor een strakke gedetailleerde uitwerking om op die wijze zoveel mogelijk recht te doen aan de inbreng van de klankbordgroep, die samengesteld uit inwoners van Loo en omwonenden van de locatie, een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van dit beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlage en zal tegelijkertijd met dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

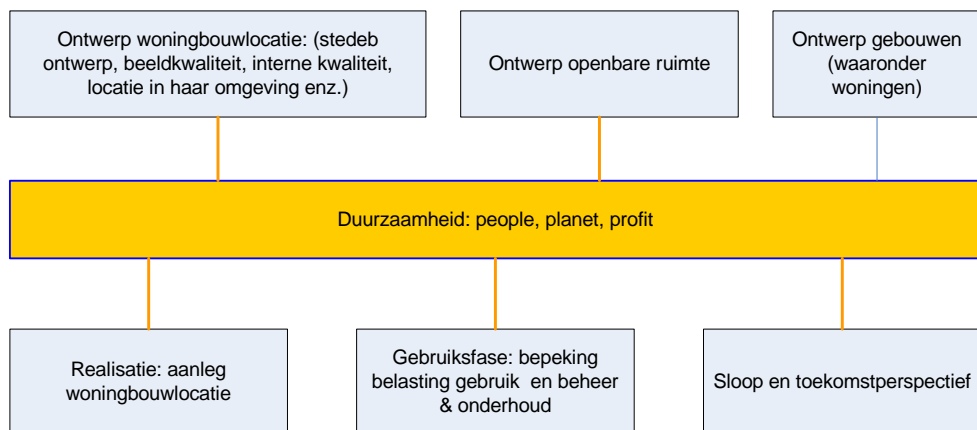
² Beeldkwaliteitplan Westreenen Loostraat Loo, oktober 2010.

4.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden te beperken om ook in hun behoeften te voorzien (hier-nu en daar-later). Duurzaamheid is een containerbegrip, dat vertaald wordt in aangrijpingspunten in verschillende aanknopingspunten op het niveau van de herontwikkelingslocatie aan de Loostraat. Deze aanknopingspunten staan weergegeven in het schema in figuur 15. Bij dit project ligt de nadruk op:

- de functie van kiempunt met bovenlokaal doel: samenhangend aanbod van wonen-welzijn- en zorgvoorzieningen (zorgvraag in Loo, dagopvang, tafeltje-dek-je functie en lokalen voor medische zorg). Hiermee worden verschillende zorgvragen van verschillende burgergroepen bediend;
- beeldkwaliteit als onderdeel van het ontwerp van de locatie, openbare ruimte en van de gebouwen. Dit alles passend binnen de huidige kwaliteiten van Loo;
- inbreidingslocatie en vermindering milieuhinder in Loo: bedrijfsmatige activiteiten binnen bestaande woonkern (agrarische en metaalbewerking met zware mobiliteit en bodemverontreiniging) worden vervangen door sociale woningbouw en zorgvoorziening. Hiermee wordt de milieuhinder verminderd en wordt druk op buitengebied niet vergroot.

Diverse items uit de spreadsheet zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Diverse andere items worden in documenten en activiteiten in latere planfasen voor de ontwikkeling en realisatie van Westreenen meegenomen.



Figuur 15: Schema duurzaamheid

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- Geluid
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Cultuurhistorie
- Archeologische waarden
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Water

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door inrichtingen, geluidgevoelige functies zoals woningen mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Loostraat.

5.2.2 Wegverkeer

De gemeente Duiven, beschikt over het zogenaamde Regionaal Geluidsniveaukaarten-model. Dit modelsysteem bestaat uit een verkeersmodel en een milieumodel. Het verkeersmodel levert de invoer voor het milieumodel, waarmee berekeningen worden uitgevoerd van de geluidhinder.

In figuur 16 is een fragment van de geluidsniveaukaart gemeente Duiven (V.2008.0179.00.R001) weergegeven. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als gevolg van wegverkeer binnen de grenzen van het plangebied niet wordt overschreden. De geluidsniveaukaart is opgenomen in bijlage 2.



Figuur 16: Uitsnede Geluidsniveaukaart

Bron: gemeente Duiven

5.2.3 Industrielawaai

In april 2010 is door Witteveen+Bos akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het geprojecteerde woonzorgcomplex 'Westreenen' aan de Loostraat 40-42 als gevolg van het Schuttersgebouw Willem Tell en landbouwbedrijf Schennink. Het inzicht in de geluidsbelasting vanwege beide bedrijven is noodzakelijk met het oog op de realiseerbaarheid van de ontwikkeling van het woonzorgcomplex. Conform opgave van de gemeente Duiven heeft landbouwbedrijf Schennink inmiddels een aanvraag voor milieuvergunning ingediend vanwege de gewenste uitbreiding van het bedrijf. Ten behoeve van deze aanvraag heeft landbouwbedrijf Schennink een akoestisch onderzoek laten opstellen waarvan de rapportage in maart 2010 verscheen.

In onderhavige rapportage heeft Witteveen+Bos de gegevens van het in april 2010 verrichte onderzoek aangevuld met de gegevens uit het akoestisch onderzoek van adviesbureau De Haan uit maart 2010. Dit onderzoek van augustus 2010 voorziet aldus in een integrale benadering van beide ontwikkelingen en kan dan ook zowel voor de bestemmingsplanprocedure als voor de procedure voor milieuvergunning gehanteerd worden.

In januari 2011, is omwille van een aantal correcties, bovengenoemd geluidsonderzoek aangevuld (Witteveen+Bos, DVN1076-4, 3 januari 2011³). De reden voor deze aanpassing is dat daarmee op alle onderdelen het geluidsonderzoek uitgevoerd voor

³ Akoestisch onderzoek milieuhygiënische inpasbaarheid bouwplan Loostraat 40-42, milieuvergunning voor landbouwbedrijf Schennink, Witteveen en Bos, 3 januari 2011

het bestemmingsplan en de aangevraagde milieuvergunning van maatschap Schennink overeenkomen. Het aangepaste onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Schuttersgebouw Willem Tell

Met betrekking tot het schuttersgebouw kan worden gesteld dat de geluidsbelasting die normaliter optreedt nihil is en dat de geluidsbelasting, die kan optreden in het geval van de afwijkende situatie, van een festiviteit hoog is. Vanwege het incidentele karakter van deze festiviteiten, de festiviteiten passen binnen de zogenoemde '12-dagen regeling', ziet de gemeente Duiven hierin echter geen bezwaren.

Landbouwbedrijf Schennink

In de huidige situatie valt landbouwbedrijf Schennink onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Conform de milieuvergunningsaanvraag (binnengekomen op 30 september 2010) zal landbouwbedrijf Schennink vergunningsplichtig worden.

Door de vergunningsplicht wordt niet meer getoetst aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van het Besluit landbouw maar aan het gemeentelijk geluidbeleid. Hiervoor dient getoetst te worden aan een ambitieniveau van 45 dB(A) als zijnde rustig gebied met een bovengrens van 50 dB(A) op 50 meter. Hieruit wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woonlocatie het woon- en leefmilieu voldoende is gewaarborgd.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nieuwe woonlocatie 45 dB(A) in de dagperiode en 39 dB(A) in de avondperiode. Bij de bestaande woningen tegenover landbouwbedrijf Schennink wordt de richtwaarde voor dag- en avondperiode met 1 dB(A) overschreden. Het is aan de gemeente om te beoordelen of de overschrijding van de richtwaarde uit het geluidbeleid vergunbaar is.

Voor het onderhavige plan vormt de voorgenomen wijziging van het landbouwbedrijf Schennink geen belemmering. Naast de beoordeling van het woon- en leefmilieu op de nieuwe locatie is ook de toetsing voor dit bedrijf uitgevoerd om te bezien of de nieuwbouw inpasbaar is binnen het bestaande recht van het bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat voor landbouwbedrijf Schennink geen rechtsonzekerheid ontstaat betreffende de geluidssituatie.

5.2.4 Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai van het Schuttersgebouw Willem Tell en landbouwbedrijf Schennink vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige func-

ties in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Daarnaast moet specifiek binnen dit plangebied worden gelet op de combinatie van milieuhindergevoelige functies (wonen) en eventuele hinderveroorzakende functies (maatschappelijke voorzieningen).

5.3.2 Nieuwe hinderveroorzakende functies

Op het plangebied liggen nu nog de bestemmingen 'metaalbewerkingsbedrijf' en 'agrarisch bedrijf'. Deze functies kunnen milieuhinder veroorzaken voor omliggende gevoelige functies als wonen. Met de realisatie van dit plan wordt deze potentiële dreiging van milieuhinder weggenomen. Het plan voorziet in de realisatie van een aantal woningen en een zeer beperkt milieubelastende activiteit in de vorm van een maatschappelijke voorziening waar activiteiten kunnen plaatsvinden zoals fysiotherapie en voedselbereiding. Op grond van de richtafstandenlijst in de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering⁴ geldt voor artspraktijken, klinieken of dagverblijven (SBI codering 8621, 8622 en 8623) een afstand van 10 meter tot milieugevoelige functie omwille van het geluid. Een voorziening als tafeltjedekje komt niet voor op de lijst maar aangenomen kan worden dat voor deze functie het aspect geur een aandachtspunt kan zijn. Voor geur kunnen indien nodig voorzieningen worden getroffen zodat er geen sprake is van geurhinder als gevolg van voedselbereiding.

Gezien het kleinschalige karakter van de functies en het feit dat de functies zich bevinden in een vrijstaand gebouw op meer dan 10 meter afstand van omliggende woningen vormen de nieuwe maatschappelijke functies geen belemmering.

5.3.3 Bestaande hinderveroorzakende functies

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe milieuhindergevoelige functies moet onderzocht worden of bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied door de realisatie van het plan beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf van maatschap Schennink (Loostraat 36) en een Schutterij (Loostraat 38). De twee belangrijkste te beoordelen hinderaspecten betreffen geur en geluid. Voor het geluidsaspect wordt verwezen naar paragraaf 5.2.3. In het algemeen is het zo dat wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand van veehouderijen worden gepland, het woon- en verblijfklimaat als goed wordt aangemerkt en niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Welke afstand voldoende is, wordt bepaald door diverse regelgeving. Voor geur van dierenverblijven geeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader. De Wgv biedt de mogelijkheid om door middel van een gemeentelijke verordening de geurnormen af te stemmen op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Duiven heeft hier gebruik van gemaakt en op 26 mei 2008 de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Duiven 2008" vastgesteld. Middels de verordening is bepaald dat een geurgevoelig object op ten minste 50 meter van een veehouderij moet zijn gelegen voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met dieren

⁴ Bedrijven en milieuzonering, 2009 (ISBN 9789012130813).

waarvoor vaste afstanden gelden. Daarnaast bedraagt de maximale geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het plangebied maximaal 6 ouE/m³.

Het aspect geur speelt enkel voor het agrarisch bedrijf op Loostraat 36. Op het bedrijf worden zowel dieren gehouden waarvoor vaste afstanden gelden als voor dieren waarvoor de geurbelasting moet worden berekend. Beide normen worden bij de realisatie van dit plan gerespecteerd. De realisatie van voorliggend plan betekent voor wat betreft het aspect geur derhalve geen belemmering voor het agrarisch bedrijf op Loostraat 36 en een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Aan de Loostraat 61A is een caravanstalling gesitueerd. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan Groessen en Loo, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2007, de bestemming Bedrijven met als aanduiding caravanstalling. Realisatie van het plan Westreenen betekent geen inperking van de rechten die dit bedrijf in het bestemmingsplan Groessen en Loo heeft.

5.3.4 Conclusie

Uit de beoordeling kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. De bedrijven in en direct rondom het plangebied zijn op een juiste manier ingepast in hun omgeving en vormen geen belemmering voor de beoogde uitbreiding.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Voor deze ontwikkeling zijn voor de percelen Loostraat 40 en Loostraat 42 bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast is vanwege de bodemverontreiniging op het HSF-terrein aan de Loostraat 42 een saneringsplan opgesteld. De belangrijkste conclusies van de onderzoeken worden in navolgende paragrafen per perceel besproken.

5.4.2 Loostraat 40 (Goris)

Voor het voormalige agrarische perceel Loostraat 40 zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft een verkennend bodemonderzoek⁵ en een aanvulling daarop⁶, zodat is voldaan aan de NEN5740. Beide onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4.

Onderzoeksresultaten

⁵ Verkennend bodemonderzoek Loostraat 40 te Loo (gemeente Duiven), kadastrale percelen nummers 882 en 884, Kobessen Milieu, kenmerk P1394.01, 12 juli 2007.

⁶ Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek, locatie 40 Duiven, kenmerk 0746702A, P&J Milieuservice B.V., 24 december 2008.

Op de locatie van een bovengrondse tank is een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De verontreiniging ter plaatse van de bovengrondse tank is in de vaste bodem voldoende afgeperkt. Ingeschat wordt dat circa 10 m³ grond sterk verontreinigd is met minerale olie. De verontreiniging is een geval van nieuwe verontreiniging in de zin van artikel 13 van de Wet bodembescherming. Deze verontreiniging zal, ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie, worden gesaneerd. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten en is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond.

Er is ook een stabilisatielaag met AVI-slakken aangetroffen op de locatie. De omvang van deze stabilisatielaag bedraagt ongeveer 25 m³. De stabilisatielaag zal ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie worden verwijderd en afgevoerd naar een erkend verwerker.

De bodemkwaliteit van het overig terrein laat zich als volgt omschrijven. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK en koper aangetoond. In de ondergrond is nikkel licht verhoogd aangetoond. De licht verhoogde gehalten in de boven- en ondergrond zijn te relateren aan bijmengingen met bodemvreemde materialen, zoals puin.

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan PER gemeten. Het grondwatermonster is genomen op korte afstand van de locatie Loostraat 42. Daarmee wordt het matig verhoogde gehalte aan PER verklaard; zie hiervoor verder de paragraaf "Loostraat 42".

Uit de onderzoeken blijkt dat de locatie voldoende is onderzocht. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek. Na sanering voldoet de kwaliteit aan het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Aanbevelingen

Er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verontreiniging ter plaatse van de brandstoftank is vermoedelijk ontstaan na 1987. Het betreft in dat geval een nieuwe verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Sanering is noodzakelijk in het kader van de zorgplicht.

Daarnaast dienen zowel de aangetoonde sterke verontreiniging met minerale olie als de stabilisatielaag te worden verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied.

5.4.3 Loostraat 42 (HSF)

Uit onderzoek is gebleken dat er sprake was van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Zowel de vaste bodem als het grondwater waren sterk verontreinigd met minerale olieproducten en vluchtige organochloorverbindingen (VOCL). Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie worden deze gesaneerd.

Geschiedenis

Van 1970 tot 1977 was op de locatie een schroevenfabriek gevestigd. De locatie is daarna tot 2001 in gebruik geweest door een metaalverwerkend bedrijf. De activiteiten bestonden uit het vervaardigen van koperen onderdelen ten behoeve van de gas- en watervoorziening.

Ten behoeve van het productieproces werd ondermeer gebruik gemaakt van een ontvettingsbad, er werden chemicaliën opgeslagen en er waren een aantal ondergrondse tanks aanwezig met minerale olieproducten.

In de periode dat voorgenoemde activiteiten zijn ontplooid, is er bodemverontreiniging ontstaan met minerale olieproducten en VOCL.

De omvang van de verontreinigingen is met behulp van diverse onderzoeken vastgesteld. Op basis van de gegevens is door de provincie Gelderland een beschikking afgegeven in maart 2004. Daarin is te lezen dat het een urgent geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, dat spoedig gesaneerd moet worden.

Saneringsplan

In 2007 is een gefaseerd saneringsplan opgesteld. Het doel van dat plan was het vastleggen van de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verontreiniging tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen, teneinde de herinrichting van het terrein tot woningbouw te kunnen realiseren en de verspreiding van verontreinigingen in de pluim buiten het bronperceel te beheersen.

In een beschikking (datum: 20 augustus 2007) heeft de provincie Gelderland te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het saneringsplan (in het kader van de Wet bodembescherming). In de beschikking wordt de beslissing gemotiveerd en worden een aantal voorwaarden gesteld. De beschikking is opgenomen in bijlage 4 van dit bestemmingsplan.

De sanering wordt gefaseerd uitgevoerd. De volgende saneringsstappen worden onderscheiden:

- Fase I: actieve bronsanering: Het betreft de conventionele en in-situ sanering van de verontreinigde bodem (grond en grondwater) binnen het HSF terrein. Later bleek het doelmatiger om fase I uit te splitsen. Er wordt onderscheid gemaakt in de conventionele sanering (fase 1a) waarbij de verontreinigingen worden ontgraven en de in-situ sanering (fase 1b) waarbij met behulp van bacteriën de nog aanwezige restverontreinigingen verder worden afgebroken. De provincie Gelderland heeft met deze wijziging in fasering ingestemd in 2009.
- Fase II: monitoring pluimgebied: Deze fase heeft betrekking op de aanpak van het pluimgebied van het verontreinigde grondwater buiten het HSF-terrein. De aanpak wordt in het saneringsplan in hoofdlijnen beschreven.
- Fase III: nazorgfase: Het betreft de beheersing van het pluimgebied van het verontreinigde grondwater buiten het HSF terrein. De aanpak hiervan wordt in het saneringsplan in hoofdlijnen beschreven.

Het is de bedoeling dat na elke fase een toetsing plaatsvindt van het saneringsresultaat door het bevoegd gezag. Hiertoe zullen twee tussenevaluaties (na fase Ia en Ib) en een eidevaluatie, inclusief nazorgplan (na fase 2) worden opgesteld en ingediend. Na elke fase zullen de saneringsresultaten aan het saneringsdoel worden getoetst. Nadat het bevoegd gezag met het saneringsresultaat heeft ingestemd zullen de saneringsactiviteiten worden gecontinueerd (na fase I) of worden afgerond (na fase II of III). Na fase I zal een wisseling van de beschikhouder plaatsvinden. De schikking zal worden overgedragen van HSF op Nazorg Bodem.

Saneringsevaluatie fase 1a

De saneringsevaluatie is opgenomen in bijlage 4. In de rapportage wordt de volgende conclusie weergegeven: "Op de locatie HSF-terrein te Loo is sprake van een bodemverontreiniging met VOCl en minerale olie producten. De verwijdering hiervan wordt gefaseerd uitgevoerd. Onderhavig rapport heeft betrekking fase I van de saneringswerkzaamheden. Dit betreft de actieve bronsanering.

Het doel van de bronsanering is, teneinde de herinrichting van het terrein tot woningbouwlocatie te kunnen realiseren, het wegnemen van de risico's voor de volksgezondheid, die het gevolg zijn van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met VOCl's, minerale olie en vluchtige aromaten.

Dit rapport is een interim-rapport, waarin dieper op de ten behoeve van fase 1a uitgevoerde saneringswerkzaamheden wordt ingegaan. Deze zijn in de periode van medio september 2007 tot begin september 2008 uitgevoerd.

De op het centrale terreindeel aanwezige kleilaag was verontreinigd met VOCl en/of minerale olie (producten). De kleilaag is volledig verwijderd. Vanwege de gunstige grondwaterstand is in augustus 2008 een deel van de verontreinigde zandlaag verwijderd. Desondanks zijn in deze laag, zoals voorzien, verontreinigingen achtergebleven.

Op het voorterrein is na ontgraving eveneens sprake van een restverontreiniging, met minerale olie producten. De restverontreinigingen zijn in het saneringsplan reeds voorzien. Deze worden in het vervolg van fase 1b op in-situ wijze gesaneerd.

Op basis van de resultaten van de risicobeoordeling en de bodemluchtingen wordt geconcludeerd dat in de bodem in de praktijk geen sprake zal zijn van uitdamping van VOCl. In de grond en bodemlucht zal er derhalve geen sprake zijn van humane risico's.

5.4.4 Conclusie

De conventionele sanering ten behoeve van fase 1a is voor zover mogelijk conform hetgeen in het saneringsplan vermeld uitgevoerd. Afwijkingen zijn aan het bevoegd gemeld en geaccordeerd. De saneringsdoelstelling is hiermee bereikt.

De rapportage wordt eind 2010 voorgelegd aan de Provincie Gelderland als bevoegd gezag. Vervolgens zal het bevoegd gezag binnen acht weken een beschikking op de tussenevaluatie afgeven. Uit deze beschikking zal blijken dat er geen belemmeringen meer zijn voor de voorgenomen planwijziging. Er zijn namelijk, behoudens enige gebruiksbependingen, qua milieuhygiënische bodemgesteldheid geen belemmeringen meer voor de voorgenomen gebruiksfuncties wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen.

Deze beschikking is op het moment van onderhavig schrijven nog niet afgegeven. Echter, gezien de betrokkenheid van het bevoegd gezag bij het gehele proces van sanering, kan worden verondersteld dat er zal worden ingestemd met de conclusies uit de interim saneringsevaluatie.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Inleiding

Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan, komen diverse cultuurhistorische waardevolle elementen voor. De volgende cultuurhistorische elementen zijn van belang:

- Looveld
- Kern Loo
- Boerderij Loostraat 40

Hieronder worden deze elementen beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de cultuurhistorische analyse die de gemeente Duiven heeft laten opstellen⁷. Ook de aanbevelingen die in dit rapport worden genoemd komen aan de orde. Deze paragraaf wordt vervolgens afgesloten met een toetsing van onderhavig plan aan de cultuurhistorische waarden.

5.5.2 Looveld

Analyse/waardering

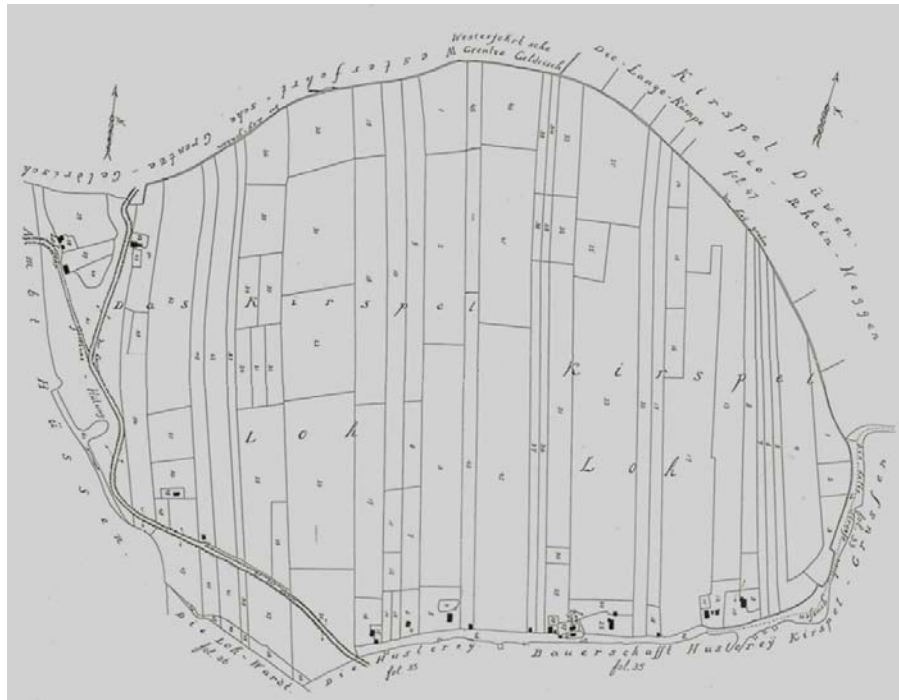
Het Looveld was verkaveld in langgerekte percelen van wisselende breedte. De boerderijen stonden op de kop van deze percelen en vormden samen een bebouwingslint langs de noordzijde van de Loostraat. De Loostraat is aangelegd op een oude stroomrug, die ongeveer een meter hoger ligt dan de omgeving.

Het Looveld wordt nog gekenmerkt door zijn openheid en verkaveling in langgerekte percelen opstrekking van de Loostraat tot aan de Lee. De historische bebouwing bevindt zich zonder uitzondering op de koppen van de percelen aan de Loostraat en vormt samen een half open bebouwingsstructuur met daartussen vele fraaie doorzichten in noordelijke richting. De Lee (leigraaf) is ook op zichzelf van cultuurhistorische betekenis als relict van een oude rijnaam.

Aanbevelingen

In de cultuurhistorische analyse wordt gesteld dat de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Dit betekent dat de specifieke kenmerken van deze landschapstypen in stand moeten worden gehouden en daar waar mogelijk versterkt. Voorkomen moet worden dat de verschillende landschappen steeds meer op elkaar gaan lijken door verdergaande schaalvergroting en door dichtslibbing als gevolg van de intensivering van het gebruik.

⁷ 'Zeldzaam goed', Cultuurhistorische analyse en beleidsaanbevelingen', Gemeente Duiven, december 2005, Gelders Genootschap, Arnhem.



Figuur 17: Het Looveld anno 1735

Bron: gemeente Duiven

5.5.3 Loo

Analyse/waardering

Het dorp Loo vormt - vooral ook in samenhang met het aangrenzende Looveld - een cultuurhistorisch zeer waardevol geheel, waaraan de ontwikkelingsgeschiedenis nog duidelijk afleesbaar is. De historisch-ruimtelijke opbouw van het dorp uit de Loostraat, Loodijk en Husselarij is tot op de dag van vandaag herkenbaar gebleven.

Aanbevelingen

Voor Loo geldt dat de gaaf bewaard gebleven historische structuren in combinatie met de hoeveelheid historische bebouwing voldoende aanleiding geven tot het overwegen van een eventuele aanwijzing als een van gemeentewege beschermd dorpsgezicht. Daarvoor komt in ieder geval in aanmerking de Loostraat met het aangrenzende Looveld, gezien het op hoofdlijnen gaaf bewaard gebleven verkavelingspatroon van het Looveld, het daarmee sterk samenhangende half open bebouwingsbeeld met de vele waardevolle doorzichten in noordelijke richting.



Figuur 18: Loo anno 1910

Bron: gemeente Duiven

5.5.4 Boerderij Loostraat 40

De T-boerderij Loostraat 40 (gemeentelijk monument) behoort waarschijnlijk tot de oudere monumenten van het dorp. De gevelankers maken melding van het jaartal 1756, al lijkt het huidige pand voornamelijk uit het begin van de 19de eeuw te dateren. De boerderij is van stedenbouwkundige waarde vanwege zijn prominente situering aan de Loostraat, in het centrum van Loo. Het pand wordt van de openbare weg gescheiden door een voortuin. De boerderij maakt deel uit van de historisch gegroeide dorpskern en is bepalend voor het zichtbaar houden van deze situatie. Het boeren-erf, met boerderij en wagenloods, geeft als ensemble een beeld van het agrarische leven in de gemeente Duiven, en het dorp Loo in het bijzonder, vanaf de tweede helft van de achttiende eeuw. Zijn verschijningsvorm is verbonden met de agrarische ontwikkeling van de gemeente Duiven. Er heeft een beoordeling plaatsgevonden van de waarde van de wagenloods behorende bij de boerderij⁸. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 5. De wagenloods of karschop kan zelfstandig niet als beschermingswaardig worden aangemerkt, met name de beperkte kwaliteiten voor wat betreft architectuur, materiaalgebruik en slechte staat van onderhoud zijn hier debet aan. De positie en de verschijningsvorm van wagenloods, in relatie tot het erf en boerderij, moet wel worden beschouwd als beeldbepalend. Gezien de matige kwaliteit van materiaaltoepassing en staat van onderhoud van de onderdelen is het gerechtvaardigd de huidige loods te amoveren. Bij nieuwbouw ten gevolge van herbestemming dienen vormgeving en materiaaltoepassing zoveel mogelijk aan te sluiten bij de aangrenzende bebouwing. Tevens dient eventuele nieuwbouw zodanig gepositioneerd worden dat er in relatie tot de boerderij en erf een evenwichtig ensemble ontstaat.

In het beeldkwaliteitplan wordt de vormgeving en materiaal toepassing van de wagenloods beschreven. Positionering van de wagenloods is geregeld in het bestemmingsplan, de locatie van de wagenloods is namelijk op de plankaart gefixeerd.

⁸ Beoordeling karakteristieke c.q. monumentale bebouwing, Loostraat 40, Loo (Gem. Duiven), 24 september 2007, Spaan Erfgoedadvies.



Figuur 19: Wagenloos bij boerderij Loostraat 40

Bron: gemeente Duiven

5.5.5 Conclusie

Looveld en Loo

Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet leidt tot een beschadiging van de cultuurhistorische waarden van het Looveld en de kern Loo. Tevens staat onderhavig plan de verwezenlijking van de aanbevelingen uit de cultuurhistorische analyse niet in de weg.

Boerderij Loostraat 40

Gesteld kan worden dat de monumentale boerderij en de wagonloos (gemeentelijk monument) als ensemble behouden blijft binnen de onderhavige plannen.

5.6 Archeologische waarden

5.6.1 Loostraat 42 (HSF-terrein)

Inleiding

Ten behoeve van het plan is, op de locatie Loostraat 42, een archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek uitgevoerd, om voor aanvang van de werkzaamheden, de archeologische waarde van de locatie te bepalen⁹. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Onderzoek

Op de onderzoekslocatie is een rivierbedding en zijn oeverafzettingen aangetroffen, zoals verwacht werd in het bureauonderzoek. Op de onderzoekslocatie is een ophogingspakket aangetroffen van ongeveer 70 cm dat het bodemarchief heeft beschermd

⁹ Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen aan de Loostraat te Loo (gemeente Duiven), ARC, kenmerk 2007-55, 7 september 2007.

tegen recente verstoringen. Omdat op de onderzoekslocatie een pand is gevestigd, is het aannemelijk dat hier toch verstoringen dieper dan de ophogingslaag hebben plaatsgevonden. Tevens zijn in twee boringen antropogene indicatoren aangetroffen. Deze konden echter niet worden gedateerd.

5.6.2 Loostraat 40 (Goris)

Inleiding

Ten behoeve van onderhavig plan is ter hoogte van de locatie Loostraat 40 (locatie Goris) een archeologisch onderzoek uitgevoerd, met als doel vooraf vast te stellen of de voorgenomen werkzaamheden op de locatie mogelijke archeologische waarden bedreigen¹⁰. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Onderzoek

De onderzoekslocatie ligt in het riviereengebied, op de stroomgordel van Meinerswijk. De geul- en oeverafzettingen van deze stroomgordel worden waarschijnlijk afgedekt door de jongere oeverafzettingen van de stroomgordel van de Neder-Rijn / Oude Rijn-Pannerden. Om de stroomgordel van Meinerswijk kunnen archeologica uit de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen worden aangetroffen. Een deel van de structuren van het dorp Loo dateert mogelijk al van voor het jaar 1000. De onderzoekslocatie is in ieder geval al bebouwd sinds het jaar 1756. In vier boringen is op circa 110 cm-mv een cultuurlaag aangetroffen, die zich waarschijnlijk in de top van de afzettingen van Meinerswijk bevindt en dus uit de Romeinse Tijd of Middeleeuwen moet stammen. In deze laag zijn baksteen- en houtskoolgruis aangetroffen, geen dateerbare archeologica. Dit deel van de onderzoekslocatie moet als vindplaats beschouwd worden, waarbij sprake is van een mogelijke nederzetting uit de Romeinse Tijd of Middeleeuwen. Het karterend inventariserend veldonderzoek wijst uit dat er in de zuidoosthoek van de locatie sprake is van een archeologische vindplaats waar zich mogelijk archeologische resten uit de Romeinse Tijd of Middeleeuwen bevinden. Door middel van proefsleuven¹¹ is duidelijk geworden dat er geen bewoningssporen in de grond voorkomen. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Het rapport met betrekking tot de proefsleuven is opgenomen in bijlage 6.

5.6.3 Conclusie

Loostraat 42

In overleg met de gemeente Arnhem (archeologisch adviseur van de gemeente Duiven), in de persoon van de heer J. Verhagen, is besloten de onderzoekslocatie vrij te geven. Wel zal er ruimte geboden moeten worden om bij de sanering het bodemprofiel in kaart te brengen door middel van het laten tekenen en beschrijven door een fy-

¹⁰ Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, aan de Loostraat te Loo, gemeente Duiven, ARC, kenmerk 2007-72, 29 oktober 2007.

¹¹ Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven aan de Loostraat 40 te Loo, gemeente Duiven (Gld), ARC, kenmerk 2010-072, 7 september 2010.

sisch-geograaf. Indien er tijdens de ontgravingswerkzaamheden archeologica worden aangetroffen, dient direct het bevoegd gezag te worden ingelicht.

Loostraat 40

Het karterend inventariserend veldonderzoek wees uit dat er in de zuidoosthoek van de locatie sprake is van een archeologische vindplaats waar zich mogelijk archeologische resten uit de Romeinse Tijd of Middeleeuwen bevinden. Door middel van proefsleuven¹² is duidelijk geworden dat er geen bewoningssporen in de grond voorkomen en dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Conclusie

Ten behoeve van de plannen is ter hoogte van het HSF-terrein en de locatie Goris een quick scan flora en fauna uitgevoerd, voor beide terreinen is eveneens aanvullend onderzoek verricht. Onderstaande onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 7.

- Aanvullende quickscan in kader F&F wet Loostraat 42, Loo (Foreest Groen Concult, 3 mei 2009);
- Aanvullende quickscan in kader F&F wet Loostraat 40, Loo (Foreest Groen Concult, 3 mei 2009);
- Quickscan natuuronderzoek Loostraat 40 in Loo (Staring advies, oktober 2007);
- Quickscan natuuronderzoek HSF terrein Loo (Staring Advies, 3 juli 2007).

Hieronder een korte weergaven van de resultaten en conclusies uit deze onderzoeken.

5.7.2 Loostraat 42 (voormalig HSF-terrein)

Uit onderzoek blijkt dat op het braakliggende terrein nergens beschermde of zeldzame soorten voorkomen. In de directe omgeving zijn deze eveneens niet aanwezig. Theoretisch zouden deze soorten zich vanuit een zaadbank kunnen vestigen echter de bodem is dusdanig verstoord dat er gedurende langere tijd geen sprake zal zijn van een stabiele situatie. Hierdoor krijgen zeldzame en kwetsbare plantensoorten weinig kans zich te ontwikkelen.

Het terrein is op dit moment weinig aantrekkelijk voor diersoorten. Op het moment dat zich een vegetatie heeft ontwikkeld zal het terrein aantrekkelijker worden voor diersoorten. Het betreft dan overwegend algemene soorten. Een uitzondering moet gemaakt worden voor de soortgroep amfibieën en dan speciaal de rugstreepad. Het plaatselijk dikke zandpakket maakt het terrein geschikt als overwinteringsbiotoop voor deze soort. Om te voorkomen dat deze soorten het terrein betreden is een paddenschermbegroeiing geplaatst.

Op basis van de huidige inrichting hoeft geen ontheffing voor de flora en faunawet te worden aangevraagd om de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling uit te voeren.

¹² Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven aan de Loostraat 40 te Loo, gemeente Duiven (Gld), ARC, kenmerk 2010-072, september 2010.

5.7.3 Loostraat 40 (Goris)

Uit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen tabel 3 soorten zijn aangetroffen. Hieronder een korte weergave van de onderzoeksresultaten.

Diersoorten

In de te slopen panden zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Omdat het woonhuis blijft staan, is er geen reden om een ontheffing aan te vragen. Voor vleermuizen is het terrein wel een mogelijk jachtgebied of een onderdeel van een route. Er is voldoende geschikt foerageergebied in de directe omgeving aanwezig. Aanbevolen wordt ervoor te zorgen dat in elk te bouwen pand geschikte vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Dit kan door het open laten van een aantal stootvoegen aan elke zijde van het gebouw.

De egel en mogelijk aanwezige muizensoorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van ontheffing is niet noodzakelijk.

Het feit dat steenmarters een tabel 2 soort zijn, heeft in het kader van de Flora en Faunawet de volgende consequentie: voor een tabel 2 soort geldt bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals die hier plaats vindt dat de 'werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar mogen brengen'. Omdat de locatie niet in gebruik is als verblijfplaats door (een) steenmarter(s) kan hier geen sprake zijn van het in gevaar brengen van het voortbestaan van de soort. Voor de steenmarter en de egel geldt dat hun verblijfmogelijkheden op het terrein zo goed mogelijk beschermd of opnieuw ingericht moeten worden. Het realiseren van een takkenhoop of takkenwallen, wat ruige hoekjes aan de rand van het erf zijn, om een mogelijke nieuwe verblijfplaats te realiseren, een verantwoord alternatief. Omdat hout vergaat, moeten deze elementen wel in stand worden gehouden. Op het terrein zal een verblijfplaats (steenmarterkast) gecreëerd worden.

Planten

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

Vogels

Rond en binnen het plangebied zijn enkele vogelsoorten aangetroffen en zijn verschillende soorten tijdens het broedseizoen in het gebied aanwezig. Voor de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart 0 15 juli) uit om verstoring te voorkomen. Als dat niet mogelijk is, is het raadzaam werkzaamheden voor het begin van het broedseizoen te starten, zodat vestiging van broedvogels voorkomen wordt.

Aanvullende onderzoek

Op 20 april 2009 is er een aanvullend onderzoek verricht op de Loostraat 4014. De reden voor dit aanvullende onderzoek is het feit dat tijdens een bezoek aan het terrein een spechtenholte werd waargenomen die tijdens de quick scan van 2007 niet vermeld is. Het onderzoek moest uitwijzen of zich in de tussenliggende periode meer beschermde natuurwaarden hebben gevestigd. Uit nader onderzoek (Visuele inspectie 33 bomen Loostraat en de notitie vaste rust- en verblijfplaatsen) is gebleken dat het spechtenhol bewoond werd door een spreeuw. Om deze reden is de boom inmiddels met kapvergunning geveld.

5.7.4 Conclusie

Uit de beoordeling kan geconcludeerd worden dat er op het gebied van flora en fauna voor de percelen Loostraat 42 en 40 geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen tevens beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er is sinds kort vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Tot 2009 is een project 'niet in betekende mate' (NIBM) als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 1%. Deze grens wordt gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen

Deze 'niet in betekende mate'-plannen hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt voorliggend project 'niet in betekende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijk) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Op basis van het onderzoek in het kader van de update van de Luchtkwaliteitskaarten Duiven, blijkt er in de omgeving van het plangebied geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden. Hierbij is gekeken naar het realisatiejaar 2010 en het prognosejaar 2020. In beide situaties is de realisatie van onderhavig bestemmingsplan meegenomen. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport 'Luchtkwaliteitskaarten Duiven (rapportnummer V.2007.0260.00.R002, d.d. 31 januari 2008)' en is opgenomen in bijlage 8 van dit bestemmingsplan.

5.8.2 Indicatief onderzoek luchtkwaliteit Schennink

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een indicatief luchtkwaliteitsonderzoek¹³ uitgevoerd voor het nabijgelegen agrarische bedrijf Schennink aan de Loostraat 36. Het doel van dit onderzoek is te bepalen of de bedrijfsvoering van Schennink aan de grenswaarden voldoet gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Uit de resultaten komt naar voren dat er wat betreft luchtkwaliteit ten gevolge van de inrichting Schennink geen overschrijdingen van de grenswaarden van PM₁₀ en NO₂ plaatsvinden. Dit wil zeggen dat er voor de geplande woningbouw op de locatie Westreenen geen belemmeringen zijn op het gebied van de luchtkwaliteit als gevolg van landbouwbedrijf Schennink. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

De ontwikkeling zelf heeft geen onevenredig nadelig gevolgen voor de luchtkwaliteit. Ook worden de grenswaarden van PM₁₀ en NO₂ als gevolg van het nabijgelegen agrarisch bedrijf Schennink in het plangebied niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.9 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tus-

¹³ Indicatief Luchtonderzoek inrichting Schennink gemeente Duiven.

sen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. De normen uit het besluit moeten worden nageleefd bij het opstellen van bestemmingsplannen. In of nabij het gebied zijn geen stationaire bronnen gelegen die externe veiligheidsrisico's veroorzaken in het plangebied.

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het rijksbeleid inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen neergelegd. Dit zowel voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over wegen als water en spoorwegen. In de circulaire is voor wat betreft de uitwerking en toepassing van de risiconormen zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. In of nabij het plangebied loopt geen spoorlijn of waterweg. Ook vindt er geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats over de nabij het plangebied gesitueerde wegen.

De circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 geeft aan op welke wijze een verantwoorde zonering kan worden toegepast langs tracés van aardgastransportleidingen en ruimtelijke ontwikkelingen. Op circa 370 meter liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen, één met een diameter van 36 inch en één met een diameter van 42 inch. Daarnaast is op circa 400 meter een 48 inch hogedruk aardgastransportleiding geprojecteerd. Alledrie met een werkdruk van 66,2 bar. Volgens de circulaire bedraagt de toetsingsafstand (lees effectafstand) van de zwaarste leiding 150 meter. Conclusie is dat er geen hogedruk aardgasleiding in de omgeving ligt waarvan de effectcontour het plangebied raakt.

Hoewel het geen aspect is dat in het kader van de externe veiligheid moet worden beoordeeld, is ook het advies van de Staatssecretaris van VROM aangaande hoogspanningslijnen bij de toetsing betrokken. Het advies luidt dat moet worden voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Geconstateerd is dat er geen hoogspanningslijnen over of nabij het gebied lopen. Er wordt daarmee voor dit gebied voldaan aan het advies van de Staatssecretaris.

Geconcludeerd kan worden dat na toetsing aan de relevante wetgeving het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. In bijlage 9 is de toetsing van de ontwikkeling door Hulpverlening Gelderland Midden en de Gasunie bijgevoegd.

5.10 Water

5.10.1 Algemeen

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoets-proces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Deze watertoets is een belangrijk stedenbouwkundig instrument om plannen hierop te beoordelen.

In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit Ruimtelijke Ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met o.a. de Waterschappen. In artikel 3.1.6. van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerp-bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Voor projectbesluiten is dit aangegeven in artikel 5.1.1 en 5.1.3.

Gezamenlijk met het Waterschap Rijn en IJssel wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten en kan water een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving.

5.10.2 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied.

Provinciaal beleid

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in

Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstrooming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Uit het plan blijkt bovendien dat de provincie Gelderland het van belang acht dat water in voldoende mate in het ontwerp van nieuw stedelijk gebied wordt meegenomen. Bij stedelijke uitbreidingen wordt het afzonderlijk afvoeren van regenwater naar de bodem of oppervlaktewater als een uitgangspunt beschouwd. In de ontwikkeling van stadskorven (stedelijke uitloopgebieden en buitenplaatsen) moet rekening worden gehouden met de bergingsbehoefte van het aangrenzende stedelijk gebied.

Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- 1 vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- 2 niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

5.10.3 Waterschap Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het Waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden van grote neerslaghoeveelheden of perioden van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

5.10.4 Relevante waterhuishoudkundige aspecten

Op basis van het schema uit de “Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen” is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	<ol style="list-style-type: none"> Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? Ligt in of nabij het plangebied een kade? 	Ja / Nee Ja / Nee
Riolering en Afvalwaterketen	<ol style="list-style-type: none"> Is er toename van het afvalwater (DWA)? Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het Waterschap? 	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	<ol style="list-style-type: none"> Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? 	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwateroverlast	<ol style="list-style-type: none"> Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? Is in het plangebied sprake van kwel? Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? 	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied? 	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwaterkwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? 	Ja / Nee
Volksgesondheid	<ol style="list-style-type: none"> In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? 	Ja / Nee Ja / Nee

Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Ja / Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Ja / Nee Ja / Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het Waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja / Nee Ja / Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het Waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja / Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja / Nee

5.10.5 Toelichting per waterhuishoudkundig thema

Veiligheid

Het plangebied bevindt zich op ca. 150 meter afstand van de Loodijk, een primaire waterkering. Deze waterkering met de beschermingszones blijft dus vrij van ontwikkelingen die het functioneren ervan kunnen belemmeren. Het veiligheidsniveau blijft daarmee gewaarborgd.

Riolering en Afvalwaterketen

De hoeveelheid afvalwater neemt door de voorgenomen ontwikkelingen toe. De nieuwe te realiseren bebouwing bestaande uit: 8 appartementen (inclusief Kiempunt), 14 2/1 kap woningen, 6 vrijstaande woningen, een woonzorggroep in de boerderij en 14 rijwoningen geeft een toename van ca. 13,2 m³ / etmaal uitgaande van 120 liter huishoudelijk afvalwater per inwoner per etmaal en/of een gemiddelde bezettingsgraad van 2,5 inwoner per woning. Bij dit woningbouwprogramma, waarbij in de bestaande boerderij een woon(zorg)groep wordt gerealiseerd, zal er een toename van 14,4 m³/etmaal worden toegevoegd. Wanneer de woonzorggroep niet in de boerderij gehuisvest wordt, en hiervoor 2 woningen in de boerderij worden gerealiseerd, dan zal de toename kunnen worden teruggebracht met 1,2 m³/etmaal naar 13,2 m³/etmaal. Dit huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van Loo. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie ook thema wateroverlast). Het rioolsysteem, incl. het gemaal Loostraat / Berentsen (eigendom gemeente Duiven) is / wordt hierop ontworpen, heeft daarmee voldoende afvoercapaciteit en is voldoende bedrijfszeker.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak af. Om het voorliggende plan uit te voeren worden de bestaande loodsen, schuren en bestratingen namelijk verwijderd. Het realiseren van berging binnen het plangebied is door deze afname niet noodzakelijk.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het (gebiedseigen) regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits “vasthouden - bergen – afvoeren” en “schoonhouden – scheiden – schoonmaken” behandeld. In het plan is voldoende ruimte, bij een bui T100+10%, gereserveerd voor infiltratie / berging van regenwater via wadi's om geen afwenteling op de omgeving te laten plaatsvinden. Het aan te leggen (wadi) systeem staat uiteindelijk in verbinding met de noordelijk gelegen A-watgang.

Grondwateroverlast

Binnen het plangebied is geen permanent grondwateroverlast aanwezig. Wel is er bij hoge waterstanden op de Rijn een grote kwelstroom naar het stedelijk water binnen de kern Loo. De stijging van het grond- en oppervlaktewater wordt beperkt door de inzet van deepwellpompen (zie ook thema inrichting en beheer).

Het grondwater wordt door de ontwikkelingen niet beïnvloed.

Over het algemeen kan men stellen dat bij de geplande infiltratievoorzieningen de grondwaterstandverhoging zich tijdelijk beperkt tot enkele centimeters op enkele meters afstand van de voorziening.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via een wadi geloosd op het oppervlaktewatersysteem, betreffende de nabij gelegen ten noorden van het plangebied zijnde A watgang (zie ook thema wateroverlast). Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied bevindt zich niet of nabij de 25/100 jaar beschermingszone voor een drinkwaterwinning. De functies die door het plangebied worden beoogd beïnvloeden de kwaliteit van het grondwater niet negatief. Regenwater van verhard oppervlak wordt wel geïnfiltreerd. Bij bebouwing worden geen uitlogende en milieubelastende materialen gebruikt. Er komen geen nieuwe vervuilende functies in het plangebied.

Volksgezondheid

Binnen het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Voor de aan te leggen infiltratievoorzieningen (wadi's) is in verband met de veiligheid de leeglooptijd en de beperkte diepte van de wadi van belang. Het uitgangspunt is dat de leeglooptijd over het algemeen minder dan 24 uur is en dat wadi vol is bij een waterpeil van 30 cm. Maatregelen om de kans op verdrinking te beperken zijn het vrij flauwe talud, en het goed zichtbaar zijn van de gehele wadi. De zichtlijnen binnen het plangebied versterken dit aspect.

Verdroging

Binnen het plangebied bevinden zich geen functies die de waterkwantiteit negatief beïnvloeden.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Ecologische Verbindingszone (EVZ) en in of nabij een beschermingszone voor natte natuur. De beoogde ontwikkelingen vormen geen belemmering en staan niet in relatie tot de waterkwantiteit en –kwaliteit van de natte natuurgebieden.

Inrichting en beheer

In het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren welke in beheer bij het Waterschap zijn. Wel bevindt zich een duiker binnen het plangebied. Deze duiker verbindt een geplaatste deepwell (zie ook grondwateroverlast) nabij Loostraat 63 met de A watergang ten noorden van het plangebied. Door de ontwikkelingen is het noodzakelijk de huidige ligging van de duiker te verplaatsen. Binnen het voorliggende plangebied zijn voldoende mogelijkheden om deze ligging te wijzigen. De inrichting van de duiker is in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel bepaald.

Recreatie

In het plangebied bevinden zich geen aan water gekoppelde recreatieve functies.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen aan water gerelateerde cultuurhistorische objecten.

5.10.6 Overleg met het Waterschap

In het kader van de watertoets heeft op 11 mei 2009 vooroverleg plaatsgevonden met de heer ir. R. Kruizenga, medewerker integraal Waterbeheer van het Waterschap Rijn en IJssel, om gezamenlijk op een goede wijze invulling te geven aan de verschillende wateraspecten en daarmee te voldoen aan de wettelijke eisen. De uitgangspunten en de gestelde randvoorwaarden zijn verwerkt. Aanpassingen in met name het woningbouwprogramma zijn in de berekeningen verwerkt. De nadere detaillering vindt plaats bij de civieltechnische uitwerking van het plan tot een definitief civieltechnisch uitvoeringsontwerp. De waterbeheerder heeft zich akkoord verklaard met de waterparagraaf.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
 - het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- 1 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
- 2 Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

6.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2008 (SVBP2008).

De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, en Wonen.

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is gelegen op de openbare groenstructuren in het plangebied en is bedoeld voor groen- en watervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen. Daarnaast kunnen binnen deze bestemming voorzieningen voor de waterhuishouding worden gerealiseerd.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is gelegen op de gronden rondom de voormalige boerderij. Binnen deze bestemming kunnen verschillende maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd waaronder educatieve, sociaal-medische en sociaal-culturele functies. Gebouwen ten behoeve van deze functies worden gebouwd binnen het bouwvlak en de binnen de in het bouwvlak aangegeven bouw- en goothoogten en bebouwingspercentages. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de bestemming maatschappelijk met een wijzigingsplan te wijzigen in een woonbestemming.

Artikel 5 Tuin

De bestemming Tuin is gelegen op de particuliere gronden die omwille van het landschappelijke beeld in principe gevrijwaard moeten blijven van bebouwing. Het betreft de delen van erven die grenzen aan het openbaar gebied zoals voortuinen en zijtuinen op hoeken. Bij de woningen die grenzen aan het Looveld (deelgebied Noordrand) zijn naast de voorerven ook de achtererven en zijerven bestemd als tuin. Met het bestemmen van de achtererven als tuin wordt ervoor gezorgd dat het Looveld, dat door de provincie aangewezen is als waardevol open gebied, niet bebouwd wordt. Met het bestemmen van de zijerven als tuin wordt het zicht vanaf de openbare weg op het Looveld in stand gehouden.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

De regels bij de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben betrekking op de wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en speel- groen- en watervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 7 Wonen

De bestemming Wonen heeft betrekking op verschillende soorten woningen (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld). Deze woningen zijn op de verbeelding aangegeven. De bouw- en goothoogten van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden dat deze binnen en buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gelden beperkingen met betrekking tot bouw- en goothoogten. Voor bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt tevens dat de maximale oppervlakte en/of het maximale bebouwingspercentage hiervan is gemaximeerd in de regels. Uitzondering hierop vormen de bouwpercelen die grenzen aan het Looveld (deelgebied Noordrand). Deze percelen hebben slechts een beperkt gebied dat voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in aanmerking komt en mogen daarom voor 100% bebouwd worden.

Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Ten westen van de bestaande boerderij is tevens de vestiging van een kiempunt mogelijk.

In de regels van de bestemming Wonen zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven en van mantelzorg. Voor deze afwijkingen gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kunnen worden verleend.

6.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de gronden plaatselijk bekend "Loostraat 42". Het kostenverhaal is middels gronduitgifte verzekerd. De gronden plaatselijk bekend "Loostraat 40" zijn particulier eigendom. Met de eigenaar van die gronden is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het wettelijk verplicht kostenverhaal voor het in exploitatie brengen van die gronden verzekerd. De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, een en ander met inachtneming van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en ook de vigerende wet- en regelgeving.

8 Overleg en inspraak

8.1.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) besproken met het Waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland.

Waterschap Rijn en IJssel

In het kader van de watertoets heeft op 11 mei 2009 vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel, om gezamenlijk op een goede wijze invulling te geven aan de verschillende wateraspecten en daarmee te voldoen aan de wettelijke eisen. De uitgangspunten en de gestelde randvoorwaarden zijn verwerkt. Aanpassingen in met name het woningbouwprogramma zijn in de berekeningen verwerkt. De nadere detaillering vindt plaats bij de civieltechnische uitwerking van het plan tot een definitief civieltechnisch uitvoeringsontwerp. De waterbeheerder heeft zich akkoord verklaard met de waterparagraaf.

Provincie Gelderland

De provincie heeft aangegeven dat het gebied ten noorden van het plangebied (Looveld) aangeduid is als waardevol landschap. Op deze gebieden is het genoemde beleid uit het Streekplan Gelderland 2005 van toepassing. Zoals bij de behandeling van het provinciale beleid in paragraaf 3.2 al naar voren kwam is met de provincie afgesproken dat de achtertuinen van de woningen die grenzen aan het Looveld gevrijwaard blijven van bijgebouwen om zodoende het kenmerkende open landschap te behouden. Met deze afspraak heeft de provincie te kennen gegeven in te stemmen met het bestemmingsplan.

8.1.2 Zienswijzen

Vanaf donderdag 11 november 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Westreenen, Loostraat 40-42", gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Omdat in deze publicatie een fout is gemaakt in het adres van de website ruimtelijke plannen waarop het ontwerp bestemmingsplan geraadpleegd kon worden is de ter inzage legging op 17 november opnieuw gepubliceerd. Gedurende de termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk en mondeling zijn/haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouder van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van (schriftelijke) zienswijze is door drie personen gebruik gemaakt.

Er zijn 3 zienswijzen ontvangen. Als gevolg van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Voor meer informatie over de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage waarin de "Responsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Westreenen, Loostraat 40-42" van 26 januari 2011 is opgenomen.