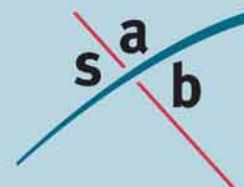


Bestemmingsplan

Loostraat 2 te Loo

Gemeente Duiven

Datum: 4 oktober 2010
Projectnummer: 80501
ID: NL.IMRO.0226.BPLOO002-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	6
2.1	Planbeschrijving	6
2.2	Inrichting	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieu	12
3.3	Water	15
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.5	Flora en fauna	22
3.6	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Inspraak en vooroverleg	28

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Asbestonderzoek

Bijlage 3: Notitie beoordeling karakteristieke c.q. monumentale bebouwing

Bijlage 4: Advies planvoorstel commissie Cultuurhistorische Waarden

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 6: Quick scan Natuurwetgeving

Bijlage 7: Nader onderzoek Flora- en faunawet

Bijlage 8: Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet

Bijlage 9: Responsnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Loostraat 2 te Loo"

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Loostraat 2 te Loo is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De huidige bebouwing bestaat uit een boerderij en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (een veestal en open kapschuur). Door bureau Spaan Erfgoedadvies is een beoordeling uitgevoerd naar de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing. Daaruit blijkt dat één van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, namelijk de open kapschuur, cultuurhistorisch karakteristiek is.

Door de eigenaren van het perceel is een functieverandering aangevraagd, waarbij een voormalig agrarisch bedrijf volledig wordt omgezet naar een woonbestemming. Van de voormalige bebouwing wordt de boerderij en de niet-karakteristieke schuur gesloopt. Hiervoor wordt in de plaats een woongebouw voor twee woningen en een vrijstaande woning gebouwd. De karakteristieke open kapschuur wordt hergebruikt als woning. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Loostraat 2 te Loo, in het buitengebied van de gemeente Duiven. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Duiven, langs de verbindingsweg tussen Duiven en Loo. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



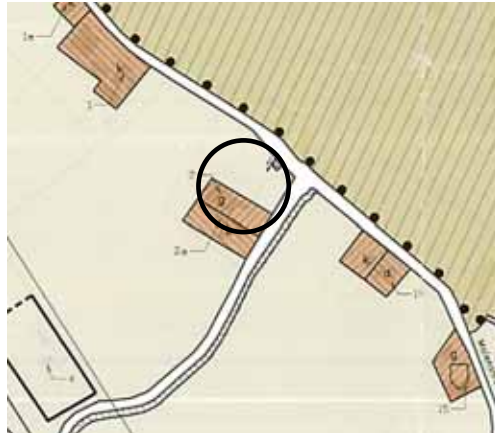
Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2002, correctieve herziening 2004-2006", vastgesteld door de Raad bij besluit van 29 januari 2007, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 25 september 2007 en onherroepelijk geworden op 15 oktober 2007 en in het bestemmingsplan "Buitengebied 2002", vastgesteld door de Raad bij besluit van 17 fe-

bruari 2003, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 23 november 2003 en op 19 januari 2005 onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft op basis van de correctieve herziening gedeeltelijk de bestemming “Woondoeleinden” met de aanduiding ‘vrijstaande woning’ en op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2002” gedeeltelijk de bestemming “Agrarisch gebied”.



*Uitsnede bestemmingsplan
Buitengebied 2002*



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied
2002, correctieve herziening 2004-2006*

De gronden met de bestemming “Woondoeleinden” met de aanduiding ‘vrijstaande woning’ zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Binnen een bestemmingsvlak is één vrijstaande woning toegestaan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat herbouw van een woning slechts is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

De gronden met de bestemming “Agrarisch gebied” zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. In de correctieve herziening is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende bebouwing, onder meer naar de bestemming wonen. Bij sanering van alle bestaande bebouwing, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing, mag de nieuwbouw maximaal één gebouw omvatten ten behoeve van meerdere wooneenheden met een maximum van 4 wooneenheden. De totale grondoppervlakte mag maximaal 50% van de oorspronkelijke grondoppervlakte aan bedrijfs- of bijgebouwen zijn. De oppervlakte van elke afzonderlijke wooneenheid minimaal 100 m² en maximaal 250 m² te bedragen.

Het initiatief bestaat onder andere uit de herbouw van een woning op een andere locatie, en past zodoende niet binnen de vigerende regelingen. Een herziening van het vigerend bestemmingsplan is noodzakelijk om voorliggend plan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van de herziening van het bestemmingsplan.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situa-

tie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 5 geeft tot slot aan wat de resultaten van de procedure zijn.

2 Het plan

2.1 Planbeschrijving

De bestaande bebouwing betreft een voormalige boerderij (c op onderstaande afbeelding), in de huidige situatie in gebruik als woning, een voormalige veestal (a) en een karakteristieke schuur (b). Het plan betreft functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Loostraat 2 naar de bestemming woondoeleinden. Daarbij wordt naast de karakteristieke schuur, welke wordt hergebruikt voor twee woningen, een nieuwe vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden gerealiseerd. Na de functieverandering zullen in het plangebied vijf woningen aanwezig zijn.



Huidige situatie plangebied

bron: Live Search Maps

a Sloop en nieuwbouw

De voormalige veestal wordt gesloopt, dit betreft een oppervlakte van 530 m². In plaats van de veestal wordt een woongebouw met twee aaneengesloten woningen gebouwd. Het woongebouw krijgt een maximale oppervlakte van 265 m², inclusief bijgebouwen.

b Hergebruik karakteristieke schuur

De karakteristieke open kapschuur dient behouden te blijven en wordt geheel hergebruikt als woning met bijgebouw. De schuur heeft een typische L-vorm. In het grootste deel van de schuur worden twee woningen gerealiseerd en in het kleinere deel, welke haaks op de Loostraat is gelegen, wordt een bijgebouw gerealiseerd.

c Sloop en herbouw boerderij

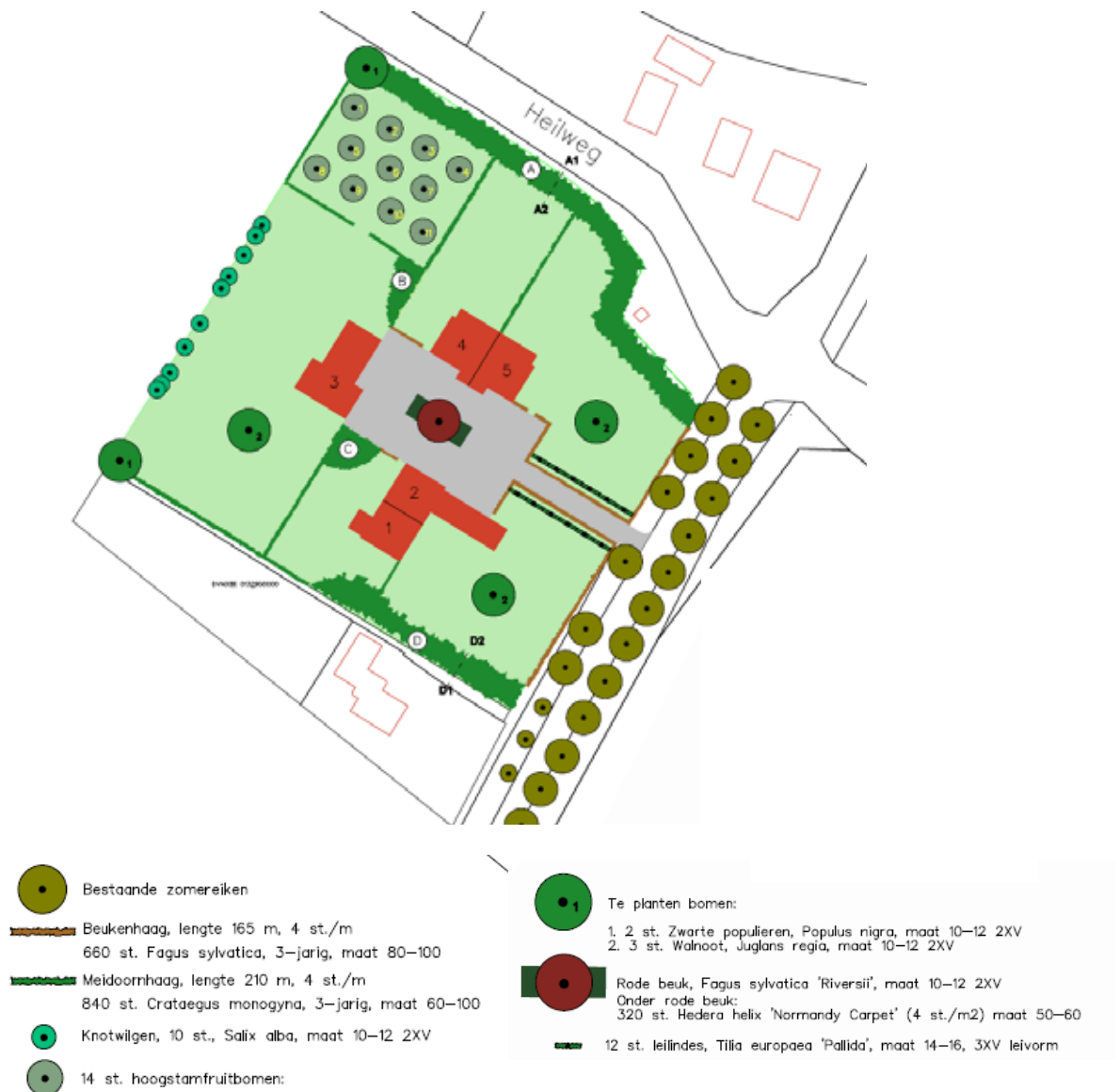
De voormalige boerderij wordt gesloopt en volledig hergebouwd op een nieuwe locatie. De nieuwe locatie ligt ongeveer 40 m ten noorden van de huidige locatie. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van maximaal 280 m², inclusief bijgebouw.

2.2 Inrichting

Aan de realisatie van voorliggend initiatief zijn een aantal voorwaarden verbonden. Dit betreft de inrichting van het erf, de landschappelijke inpassing en het behoud van de cultuurhistorische waarde. Om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te verkrijgen is een inrichtings- en beplantingsplan (hierna: inrichtingsplan) opgesteld.

In de toekomstige situatie worden de vijf woningen geclusterd rondom een nieuw erf, zodat de indruk van een agrarisch ensemble ontstaat. Het betreft een gemeenschappelijk, centraal gelegen erf, waarop de woningen worden georiënteerd en ontsloten. De te behouden schuur is in de huidige situatie georiënteerd op het bestaande gemeenschappelijke erf. Het gebouw wordt beperkt aangepast om het te oriënteren en te ontsluiten op het nieuwe erf.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ondersteuning van de ruimtelijke samenhang is een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten. Hieronder is het inrichtingsplan weergegeven.



Inrichtings- en beplantingsplan

Het centrale gemeenschappelijke erf krijgt een centraal punt, ingevuld met een carré van een rode beuk met leilindes. De ontsluitingsweg van het erf op de Loostraat wordt begeleid door beukenhagen en leilindes. De private tuinen bij de woningen worden gesitueerd aan de achterzijde van de woningen en onderling gescheiden door meidoornhagen. Op het perceel wordt beplanting aangebracht in de vorm van een hoogstam fruitboomgaard met diverse fruitboomsoorten, twee vogelbosjes (B en C op de afbeelding) en twee singels (A en D). Verspreid over de tuinen worden enkele solitaire bomen aangeplant. Het perceel wordt omzoomd door de singels, meidoornhaag en een aantal knotwilgen.

Door de aanleg van erfbepanting, een hoogstam fruitboomgaard en singels wordt het erf op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

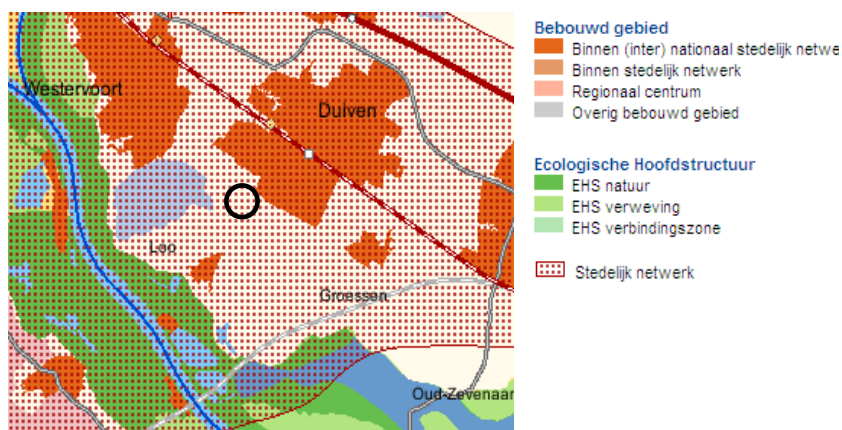
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Streekplan 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is verwoord in het streekplan Gelderland 2005. Op grond van de streekplankaart behoort het plangebied tot het multifunctioneel platteland, gelegen in het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen. De stadsregio Arnhem Nijmegen is een aantrekkelijk woon- en werkgebied door de inbedding van het stedelijk netwerk in de diverse en gradiëntrijke landschappen. De landschappelijke kwaliteiten moeten behouden worden en uitbreiding van stedelijk gebied moet beperkt en zorgvuldig plaatsvinden.

Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers in vrijkomende agrarische bebouwing.



Uitsnede streekplankaart

Het provinciale beleid maakt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Het streekplan biedt mogelijkheden om van de in dat plan gehanteerde maatvoering af te wijken, mits deze afwijking past binnen een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Voor de stadsregio Arnhem Nijmegen is inmiddels een dergelijke beleidsnotitie opgesteld.

3.1.2 *Reconstructieplan Achterhoek en Liemers*

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwonwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

3.1.3 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. Het KAN zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Het plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Voor de beleidsthema's is aansluiting gezocht bij het Streekplan. Alleen ten aanzien van het onderwerp hergebruik en functieverandering heeft de regio een nadere uitwerking gemaakt.

3.1.4 Beleidsnotitie functieverandering buitengebied

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. In het regionaal plan is gekozen voor kwaliteitsverbetering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio. Ook wordt gekozen voor een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de kansen die zich voordoen zoveel mogelijk worden benut. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt naar verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om de gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken. In het multifunctioneel gebied ligt de prioriteit op een zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit die gepaard gaat met functieverandering moet hierop gericht zijn.

In ruil voor de mogelijkheid van hergebruik of functieverandering verwacht de provincie een tegenprestatie in de vorm van verevening met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verevening kan onder meer in de vorm van sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing en landschappelijke inpassing.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden na sloop van 50% van de bestaande bebouwing. Bij hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing vormt het behoud van de bebouwing de verevening. In dat geval kan de gehele karakteristieke bebouwing gebruikt worden voor de woonfunctie. Een onafhankelijke adviescommissie dient te beoordelen of een gebouw karakteristiek is.

Tevens kan functieverandering naar wonen plaatsvinden door sloop van alle voormalige bebouwing en herbouw van een woongebouw met meerdere wooneenheden. Het woongebouw mag een maximale omvang van 50% van de oppervlak van de gesloopte bebouwing hebben. Bij sloop van minimaal 750 m² oppervlakte bebouwing mag in plaats van een woongebouw een vrijstaande woning gebouwd worden.

3.1.5 Conclusie beleid

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 530 m², waarbij een woongebouw wordt teruggebouwd met een oppervlakte van 265 m², wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Door het behoud van een karakteristiek gebouw en de uitvoering van een inrichtingsplan, waarmee onder andere een hoogstam fruitboomgaard wordt aangelegd, vindt in het plan voldoende verevening plaats. De boerderij wordt herbouwd op een locatie ten noorden van de karakteristieke schuur, waardoor de bebouwing geclusterd wordt rond een gemeenschappelijk centraal erf. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de cultuurhistorische waarde van de locatie. In dit plan wordt voldaan aan de voorwaarden voor functieverandering naar wonen zoals gesteld in de regionale beleidsnotitie. Het plan past daarmee tevens binnen het provinciale beleid.

In dit plan wordt ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2). Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Wanneer in een bestemmingsplan een milieugevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan beoogde functie. Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Door Kobessen Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In het plangebied is een voormalige ondergrondse huisbrandolietank aanwezig. Deze is reeds gesaneerd.

In de grond is zwak tot sterk puinhoudend materiaal aangetroffen. Op en onder het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank zijn minerale olie en vluchtige aromaten niet verhoogd aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. In het grondwater is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde.

In het overig terrein zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood, nikkel, zink en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten koper, nikkel, zink en PAK aangetoond. Tevens is in het grondwater van één van de peilbuizen een licht verhoogde gehalte arseen aangetoond.

¹ Verkennend bodemonderzoek, Kobessen Milieu B.V., 9 januari 2007, projectnummer P1359.01

De verwachte verontreinigende stoffen ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank zijn aangetoond in een gehalte, waarbij geen sprake is van verontreiniging. In het overig terrein zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Tevens is voor nikkel en arseen waarschijnlijk sprake van verhoogde achtergrondwaarden die van nature voorkomen.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Asbestonderzoek

Door Witterman Asbestonderzoek is een asbestonderzoek² uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De bestaande bebouwing is geheel beoordeeld op het voorkomen van asbesthoudende materialen. De inventarisatie betrof zowel het in- en exterieur als de directe omgeving van de stallen. Aan de te slopen schuur zijn asbesthoudende materialen gevonden. De te slopen boerderij is voorzien van een rookgaskanaal die voorzien is van een asbesthoudende H-kap. Op de grond nabij de boerderij is een kleine oppervlakte asbesthoudend puin aangetroffen. Bij de sloop dienen de asbesthoudende materialen gesaneerd te worden. Na de sanering dient een eindcontrole plaats te vinden waarmee de saneringslocatie asbestvrij wordt opgeleverd.

3.2.2 Lucht

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 zoveel mogelijk worden weggenomen.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen). Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voorliggend plan betreft de functieverandering van voormalige agrarische bebouwing waarbij in plaats van de bestaande functies vijf nieuwe burgerwoningen worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de luchtkwaliteitskaarten van de gemeente Duiven is ter hoogte van het plangebied geen knelpunt te verwachten.

² Asbestonderzoek, Witterman Asbestonderzoek, 8 juni 2007, ordenummer 07.090

Zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor realisatie van voorliggend plan.

3.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien door middel van een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

De rijsnelheid op de Loostraat is 60 km/u en conform de Regionale verkeersmilieukaart (2016) rijden er 2400 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer de bebouwing buiten de 48 dB contour, inclusief aftrek, wordt gepositioneerd (zie onderstaande afbeelding) zijn er geen problemen te verwachten.

De nieuwe woningen zijn niet binnen deze contour gelegen. Een deel van de bestaande te behouden karakteristieke schuur is binnen deze contour gelegen. Dit deel ligt buiten het bouwvlak, zodat dit gedeelte alleen als bijgebouw kan worden gebruikt. Een bijgebouw geldt niet als geluidsgevoelige functie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.



Ligging geluidscontouren ter plaatse van het plangebied

3.2.4 Bedrijvigheid

Voor het gebied is nagegaan of er in de omgeving bedrijven zijn gevestigd met een hindercirkel over het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er voor het voorliggende plan geen nadere beperkingen gelden door hindercirkels. Ook worden bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden aangetast.

3.2.5 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

In de buurt van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten dan wel (gas)leidingen die van invloed kunnen zijn op de veiligheid ten aanzien van de woningbouw in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3 Water

3.3.1 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. Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moet voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben.

3.3.2 *Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft het plangebied de functie 'landbouw'.

De functie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 *Beleid waterschap Rijn en IJssel*

Waterschap Rijn en IJssel heeft eind 2006 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2007-2010. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

3.3.4 *Watertoets*

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 toege-

past bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig erf en een aangrenzend weiland. Het plangebied watert af op enkele omliggende kavelsloten.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	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?	Nee 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?	Nee Nee

AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief re-creatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plan-gebied aanwezig?	Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Riolering

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. De nieuwe woningen kunnen gebruik maken van de aanwezige droogweer afvoer (DWA) van de te slopen bestaande boerderij. Indien dit niet voor alle woningen mogelijk is, kan een extra afvoer worden gelegd naar het DWA riool in de Heilweg (nabij de kruising met de Loost-raat). Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het ri-oolsysteem is hierop ontworpen.

Verhard oppervlak

De omvang van het verhard oppervlakte neemt af met 10 m². Het bestaande verhard oppervlak is niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Er zijn dan ook geen kan-sen voor afkoppeling. Hemelwaterafvoer is niet aanwezig als gemeentelijk hoofdriool, zodat het plan moet worden voorzien van een eigen afvoer van hemelwater, door middel van berging en/of infiltratie. Het plangebied ligt relatief hoog, waarschijnlijk op een rivierduin, zodat het hemelwater gedeeltelijk kan worden geïnfiltreerd. Afwatering van overtollig hemelwater naar de nabijgelegen watergang is mogelijk via bestaande sloten en duikers.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Cultuurhistorie

Door Spaan Erfgoedadvies is een beoordeling³ uitgevoerd naar de bestaande bebou-wing in het plangebied. Het boerderijcomplex "de Kloosterhof" vindt zijn oorsprong naar verwachting in de tweede helft van de 18^e eeuw of zelfs eerder. De bestaande boerderij betreft een wederopbouwboerderij welke is gebouwd in de dertiger jaren van de 20^e eeuw. Deze boerderij heeft onvoldoende architectuurhistorische waarden en is zodanig aangetast, met name aan de binnenzijde, dat behoud niet mogelijk is.

De L-vormige schuur is rond 1950 gebouwd. De architectuur, het materiaalgebruik, de uitvoering en de beperkte aantasting van deze schuur is opvallend. De schuur betreft geen monumentale bebouwing, maar de hoofdvorm kan wel worden beschouwd als karakteristieke agrarische bebouwing in het buitengebied in relatie tot het erf.

Spaan Erfgoedadvies adviseert de karakteristieke schuur in de huidige hoofdvorm met het erf te handhaven. De buitengevels en dakvlakken mogen niet worden doorbroken door uitbreidingen of aanbouwen. Tevens wordt aanbevolen de bestaande constructie zoveel mogelijk te handhaven.

³ Notitie Beoordeling karakteristieke c.q. monumentale bebouwing, Spaan Erfgoedadvies, 2 oktober 2007

Deze beoordeling is ter advisering voorgelegd aan de Commissie Cultuurhistorische Waarden van de gemeente Duiven. In haar advies⁴ bevestigt de commissie de karakteristieke waarde van de grote schuur. Aanvullend is de commissie van mening dat de kenmerken in de bebouwing behouden en zichtbaar moeten blijven.

De Kloosterhof betreft een vermoedelijk reeds vanaf de vroege middeleeuwen bewoonde en opgehoogde woongrond. De oorspronkelijke boerderij aan de Kloosterhof heeft gestaan op de plek van de karakteristieke schuur. De commissie acht het daarom van belang dat de terreinhoogtes en overgangen zoveel mogelijk worden behouden.

De locatie betreft samen met Loostraat 2a een oude opgehoogde woon- of vluchtplaats. Het karakteristieke gebouw is gelegen op de oude locatie van de boerderij. De nieuwe woningen krijgen om die reden een ondergeschikt karakter.

3.4.2 Archeologie

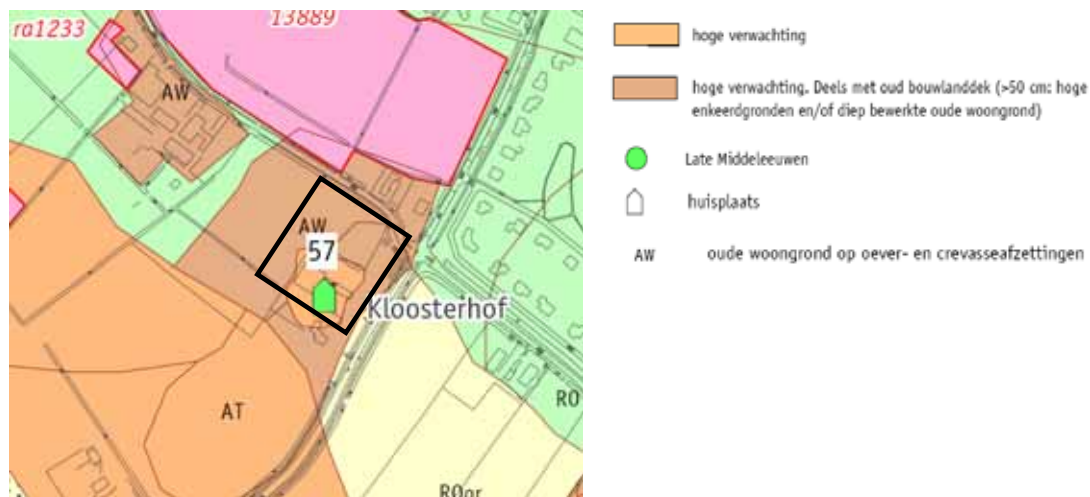
Archeologie in het bestemmingsplan

Er is een gemeentedekkend bestemmingsplan "Archeologie" vastgesteld. Dit betekent, dat dit aspect niet op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan Loostraat 2 te Loo terug komen. Dit wil echter niet zeggen, dat er bij eventuele ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk is. In de regels van dit bestemmingsplan wordt immers verwezen naar het bestemmingsplan "Archeologie". Het aspect archeologie speelt zodoende een rol bij de bouwvergunningverlening.

Archeologie in plangebied

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied heeft volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde aan dichtheid archeologische resten, deels met oud bouwlanddek. Het plangebied is tevens aangemerkt als oude woongrond op oever- en crevasseafzettingen. Dit is weergegeven in het kaartfragment op de volgende pagina.

⁴ Advies Planvoorstel Loostraat 2, Loo, Commissie Cultuurhistorische Waarden, 17 januari 2008



Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingskaart met amz-adviezen

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek⁵ uitgevoerd, vervolgens is door ADC ArcheoProjecten een verkennend en karterend booronderzoek⁶ uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het zeer waarschijnlijk is dat in de ondergrond van het plangebied rivierduinafzettingen aanwezig zijn. De kans op het voorkomen van Neolithische resten in de top van de rivierduinen en op de overgang naar de oeverwalafzettingen is hoog. In stroomrugafzettingen kunnen daarnaast archeologische resten worden verwacht vanaf de Bronstijd, indien het plangebied zich bevindt op een crevasse, of vanaf de Romeinse tijd, indien het plangebied zich bevindt op een stroomrug. Binnen het ophogingsmateriaal ter plaatse van de oude woongrond kunnen archeologische resten worden verwacht uit de Late Middeleeuwen.

Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat in de ondergrond van het plangebied inderdaad rivierduinafzettingen aanwezig zijn. De top is echter geërodeerd zodat archeologische resten zeer waarschijnlijk zijn weggespoeld. De stroomrugafzettingen zijn in het grootste deel van het plangebied intact.

Tijdens het karterend booronderzoek zijn in de ophogingslaag enkele aardewerkscherven uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gevonden. Twee boringen stuiten voortijdig, wellicht op puin of op archeologische resten. Het zou kunnen gaan om muurresten van het klooster.

Het is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledig uit te sluiten dat binnen een gedeelte van het plangebied (zie bijlage bij het onderzoek) archeologische waarden voorkomen. Geadviseerd wordt om in het plangebied tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden in archeologische begeleiding te voorzien, mits de bouwwerkzaamheden binnen dit gedeelte plaats vinden. Bij het reeds bebouwde gedeelte van het plangebied is de bodem reeds tot op minimaal 1 meter verstoord, zodat bij sloop van de aanwezige bebouwing geen sloopbegeleiding nodig is.

⁵ Archeologisch bureauonderzoek, Econsultancy bv, 6 augustus 2008, rapportnummer 08055515

⁶ Inventariserend veldonderzoek, ADC ArcheoProjecten, oktober 2008, rapport 1624

Indien bij de werkzaamheden vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, dienen deze te worden geregistreerd en eventueel gedocumenteerd. Ingevolge de Monumentenwet 1988 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het verplicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid.

Geconcludeerd wordt dat indien aan de genoemde adviezen wordt voldaan, het aspect archeologie geen belemmering vormt voor realisatie van voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Door CSO is hiertoe een quick scan flora en fauna⁷ en een nader onderzoek flora en fauna⁸ uitgevoerd.

Het doel van de quick scan is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet. Uit de quick scan blijkt dat het voorkomen van de soorten vleermuizen en Buizerd in het plangebied niet is uit te sluiten.

Uit het nader onderzoek blijkt dat het plangebied wordt gebruikt door Gewone dwergvleermuizen en Gewone grootoorvleermuizen. Tevens is een nest van een Buizerd aangetroffen. Van overige bijzonder beschermde soorten en situaties zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid in het plangebied vastgesteld.

De karakteristieke schuur heeft een functie als kraamkolonie voor Gewone dwergvleermuizen en vraatplaats en verblijfslocatie voor Gewone grootoorvleermuizen. Mogelijk wordt de schuur ook gebruikt als verblijfplaats voor Gewone dwergvleermuizen en als kraamplaats voor Gewone grootoorvleermuizen. De verbouw van de schuur tot woning is in strijd met de Flora- en faunawet.

Het Buizerdnest is aangetroffen ten noorden van de bestaande bebouwing. Het verwijderen van de aanwezige bomenrij is ontheffingsplichting.

Voor de Gewone dwergvleermuizen, de Gewone grootoorvleermuizen en Buizerd is een ontheffing ex artikel 75 Flora- faunawet verleend (FF/75c/2009/0035). Zowel de ontheffingsaanvraag en de ontheffing zijn opgenomen in de bijlagen. De werkzaamheden in het kader van de verleende ontheffing zijn reeds gestart. Eind mei 2009 zijn in het plangebied vleermuiskasten opgehangen en is de kapschuur gecontroleerd op de aanwezigheid van een kraamkolonie van de Gewone Dwergvleermuis. Bij deze controle zijn meerdere Gewone Grootoren en Gewone Dwergvleermuizen buiten de kapschuur aangetroffen. Er zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een kraamkolonie van de Gewone Dwergvleermuizen. Vervolgens is de kapschuur gefaseerd dichtgemaakt, waarna drie keer is gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen in de schuur. In het lage deel van de schuur is tevens compensatieruimte ingericht. Bij de laatste controle op 4 juni 2009 zijn 's avonds

⁷ Quick scan Natuurwetgeving, CSO adviesbureau, 16 juni 2008, projectcode 08L214

⁸ Nader onderzoek Flora- en faunawet planlocatie, CSO adviesbureau, 22 september 2008, projectcode 08L274

geen exemplaren meer in de kapschuur waargenomen. De deur is vervolgens definitief dichtgemaakt.

Geconstateerd is dat het aanwezige Buizerdnest tot nu toe niet bezet is.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten worden verhaald door een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *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 toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 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:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. 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.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 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.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding 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.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 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).
- 2 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.
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 betreft onder andere 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.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. 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 verbeelding 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.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Groen, Tuin, Verkeer en Wonen.

De bestemming Agrarisch heeft betrekking op het uitoefenen van agrarische activiteiten. Dit betreft de in het plangebied gelegen hoogstam fruitboomgaard. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen en beplanting. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Tevens is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het verboden is om houtgewassen te rooien of te kappen anders dan voor normaal onderhoud en beheer.

De bestemming Tuin is bedoeld voor tuinen en erven rondom de woningen. Gebouwen zijn niet toegestaan en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot 1 meter.

De bestemming Verkeer is opgenomen ten behoeve van de toegangsweg naar de woningen en het plein waaraan de woningen zijn gelegen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot 2 meter.

De bestemming Wonen heeft betrekking op maximaal 5 twee-aan-eengebouwde woningen en vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen. Tevens zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. 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 bij hoofdgebouwen gelden dat deze binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd. De maatvoering van deze gebouwen is in de regels gemaximeerd.

De maximale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen van de woningen is in de regels gemaximeerd. Daarnaast is de maximale woonoppervlakte van twee-aan-eengebouwde woningen in de regels opgenomen. Bij de noordelijke woning in de te

behouden schuur is alleen het bestaande bijgebouw toegestaan dat binnen het huidige volume is opgenomen. Om de cultuurhistorische waarde van dit gebouw te behouden is het niet toegestaan deze te geheel of gedeeltelijk te slopen.

Indien in de te behouden schuur één woning wordt gerealiseerd mogen de andere twee woongebouwen beiden worden uitgevoerd als twee-aan-eengebouwde woningen.

In de regels van de bestemming Wonen zijn voorts ontheffingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. Voor deze ontheffingsbevoegdheid gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kunnen worden verleend.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Daarnaast is een verwijzing naar het bestemmingsplan Archeologie opgenomen. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak en vooroverleg

5.1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven, dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor het perceel Loostraat 2 te Loo.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 december 2009 tot en met 30 december in het gemeentehuis, sectorbalie Grondgebied, Kastanjelaan 3 te Duiven, ter inzage gelegen en was te bekijken op de gemeentelijke website (www.duiven.nl). Tevens zijn de provincie Gelderland, de VROM-Inspectie en het waterschap "Rijn en IJssel" in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. De reacties zijn verwerkt in paragraaf 5.1.2. Van de gelegenheid tot inspraak is geen gebruik gemaakt.

5.1.2 Vooroverleg

Provincie Gelderland, bij brief van 26 februari 2010, kenmerk 2009-022853

Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Inhoud

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provinciale afdelingen aanleiding tot het maken van opmerkingen ten aanzien van behoud van karakteristieke, cultuurhistorische bebouwing. De afdelingen vragen aandacht voor bescherming van de cultuurhistorische waarde in ontheffings- en wijzigingsregels. Voor wat betreft archeologie verzoeken de afdelingen een juridische verankering en bescherming van de archeologische waarden op te nemen in de verbeelding en een dubbelbestemming in de regels.

Beoordeling

De reactie ten aanzien van cultuurhistorische waarde heeft geleid tot aanvulling van de artikelen 11.2 en 12. Aan beide artikelen is de voorwaarde toegevoegd dat de cultuurhistorische waarden van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' niet mag worden geschaad.

Voor wat betreft archeologie is een gemeentedekkend bestemmingsplan "Archeologie" vastgesteld. Dit betekent dat dit aspect niet op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan terug komen. In de toelichting en regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Archeologie".

Waterschap Rijn en IJssel, bij e-mail van 26 februari 2010
Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Inhoud

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het waterschap aanleiding tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het opnemen van de actuele beleidsplannen en het ontbreken van de watertabel als onderdeel van de watertoets. In aanvulling daarop wordt verzocht voor de relevante thema's uit te werken wat de gevolgen zijn van het plan.

Beoordeling

De reactie heeft geleid tot het aanvullen van paragraaf 3.3.2 met het waterplan Gelderland 2010-2015 en paragraaf 3.3.4 met de watertabel. Daarnaast is per relevant waterhuishoudkundig thema een toelichting gegeven op consequenties van het plan.