Bestemmingsplan

Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)

Gemeente Duiven

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)
Identificatienummer:	NL.IMRO.0226.BPLOO017-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	17 februari 2021
Projectnummer Buro SRO:	17.40.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. O. van Beers

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**8**
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**10**
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**16**
4.1	Milieu	16
4.2	Water	22
4.3	Ecologie	25
4.4	Verkeer	26
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6	Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**29**
5.1	Algemeen	29
5.2	Wijze van bestemmen	29
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**30**
6.1	Algemeen	30
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	30
6.4	Verslag zienswijzen	30
Bijlagen bij de toelichting		**31**
Bijlage 1	**Verkennend bodemonderzoek**	**33**
Bijlage 2	**Voortoets stikstofdepositie**	**35**
Bijlage 3	**Archeologisch vooronderzoek**	**37**

Regels **39**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **41**
Artikel 1 Begrippen 41
Artikel 2 Wijze van meten 44
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **45**
Artikel 3 Groen 45
Artikel 4 Tuin 46
Artikel 5 Wonen 47
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **49**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 49
Artikel 7 Algemene bouwregels 49
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 49
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 49
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 50
Artikel 11 Overige regels 50
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **51**
Artikel 12 Overgangsrecht 51
Artikel 13 Slotregel 51

Verbeelding **53**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voorliggend initiatief betreft de herontwikkeling van het terrein van een voormalige kleuterschoollocatie aan de Hoflaan in Loo. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt. Op het perceel is de ontwikkeling van vier woningen voorzien.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op een hoekperceel aan de Hoflaan, Pastoorstraat en de Loo straat in de kern Loo. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Loo op een hoek tussen de straten Hoflaan, Pastoorstraat en de Loostraat. Ten noorden van het plangebied bevinden zich naast woningen ook de sportvereniging, agrarische bedrijven en een kerk. Direct ten westen van het perceel bevindt zich de basisschool van het dorp. De percelen ten oosten en zuiden bestaan uitsluitend uit woningen.

Op het perceel was tot voor kort een kleuterschool aanwezig. De bebouwing van deze kleuterschool is reeds gesloopt. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



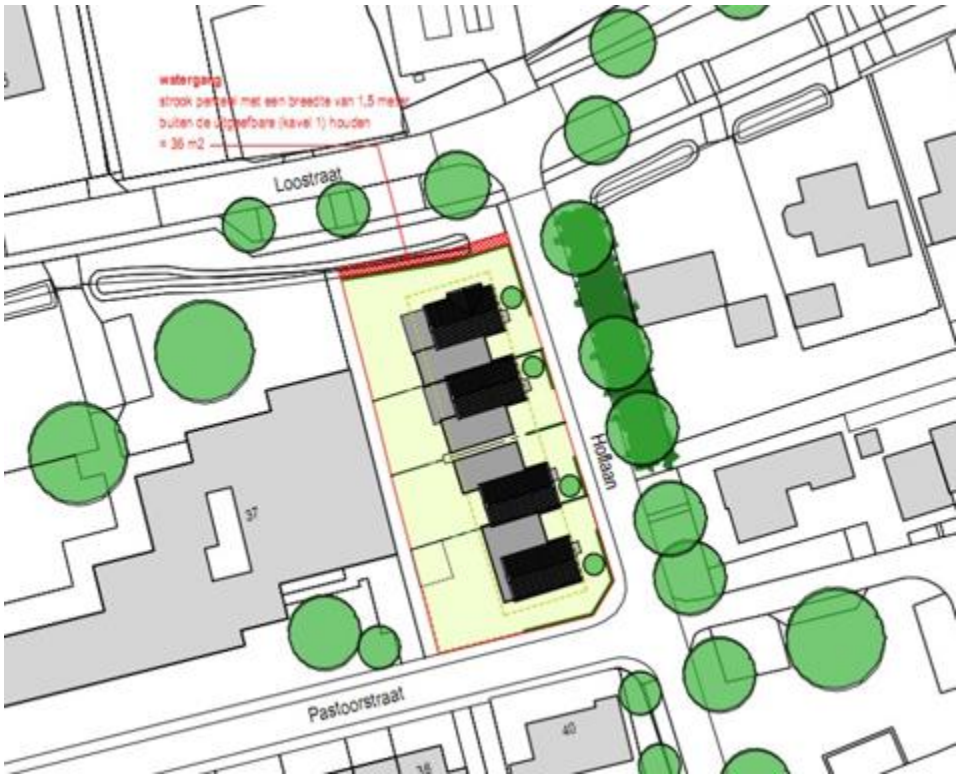
Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

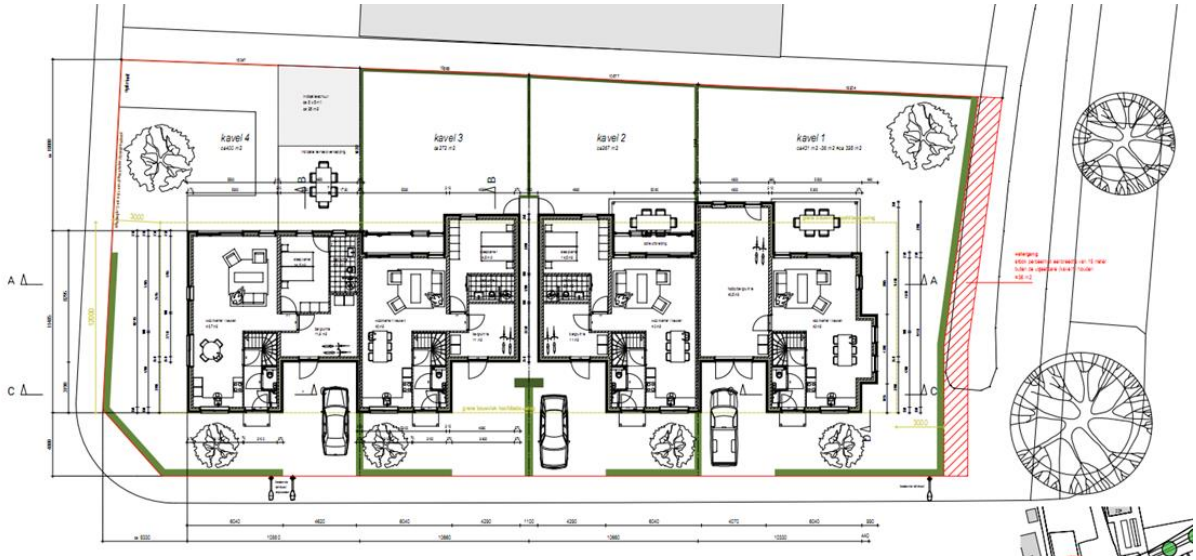
Voorliggend initiatief maakt de bouw van twee twee-aaneengebouwde woningen mogelijk. De nieuwbouw van de vier woningen zorgt voor een logische herontwikkeling van het braakliggende perceel. De nieuwe woningen sluiten in maat en schaal aan bij de aangrenzende woningen aan de Pastoorstraat en de overzijde van de Hoflaan. Door de nieuwbouw verdwijnt het zicht op de achterkant van de westelijke gelegen basisschool en wordt het bouwblok afgerond.

De nieuwe woningen bestaan ieder uit één bouwlaag waarvan het hoofdgedeelte van het huis is voorzien van een kap. De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4 en 7,5 m. De bouwmassa van de twee twee-aaneengebouwde woningen is zodanig dat deze goed passend is bij de omliggende woningen. Op het perceel van de woningen is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Meer over het aspect parkeren in paragraaf 4.4.

Navolgende afbeeldingen geven een plattegrond van de toekomstige situering en het aanzicht van de woningen weer.



nrichtingsschets toekomstige situatie (bron: Ronald Milder Bureau voor bouwkunde en architectuur)



Plattegrond woningen toekomstige situatie (bron: Ronald Milder Bureau voor bouwkunde en architectuur)



Vooraanzicht toekomstige woningen (bron: Ronald Milder Bureau voor bouwkunde en architectuur)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt in het besluit-subvlak Romeinse Limes. De Limes was de noordelijke grens van het oude Romeinse rijk. In het gebied zijn voormalige forten, nederzettingen, militaire infrastructuur en scheepswrakken aanwezig. De ontwikkeling vindt plaats op een reeds bebouwd perceel binnen de kern van Loo. Eventuele overblijfselen die hier ooit aanwezig waren zijn daarmee reeds aangetast, de ontwikkeling van de 4 woningen brengt daar geen verandering in.

Ladder duurzame verstedelijking
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 4 woningen ter plaatse van een voormalige kleuterschoollocatie. Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is als woningbouwprojecten voorzien in meer dan 11 nieuwe woningen. Voorliggend plan blijft hier qua aantal onder, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een verdere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Voorliggend initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Door het toevoegen van 4 woningen wordt optimaal gebruik gemaakt van de binnenstedelijke ruimte door de niet in gebruik zijnde locatie te herontwikkelen. De omgevingsverordening stelt daarnaast voor de locatie van de nieuwe woning en geen nadere regels.

Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Duiven 2015

De Structuurvisie 2015 is op 28 september 2015 door de raad van de gemeente Duiven vastgesteld. De structuurvisie geeft duidelijkheid over de koers voor het gemeentelijk handelen en de ruimtelijke kaders die de gemeente hanteert bij het afwegen van initiatieven. In de structuurvisie wordt een aantal bijzondere waarden getypeerd, die aangeven dat Duiven verschillende gezichten heeft. Het samenspel van deze gezichten geeft Duiven haar unieke karakter:

- landschap: Duiven als landschappelijk bijzonder gebied;
- wonen: kern Duiven als verstedelijkt dorp;
- economie: Duiven als economische groeikern;
- landbouw: Duiven als agrarische gemeente;
- infrastructuur: Duiven centrale spin in het web van (inter)nationale infrastructuur;
- klimaat: Duiven als voorbeeld én stimulator van duurzame energie;
- cultuurhistorie: Duiven als cultuurhistorisch waardevolle gemeente.

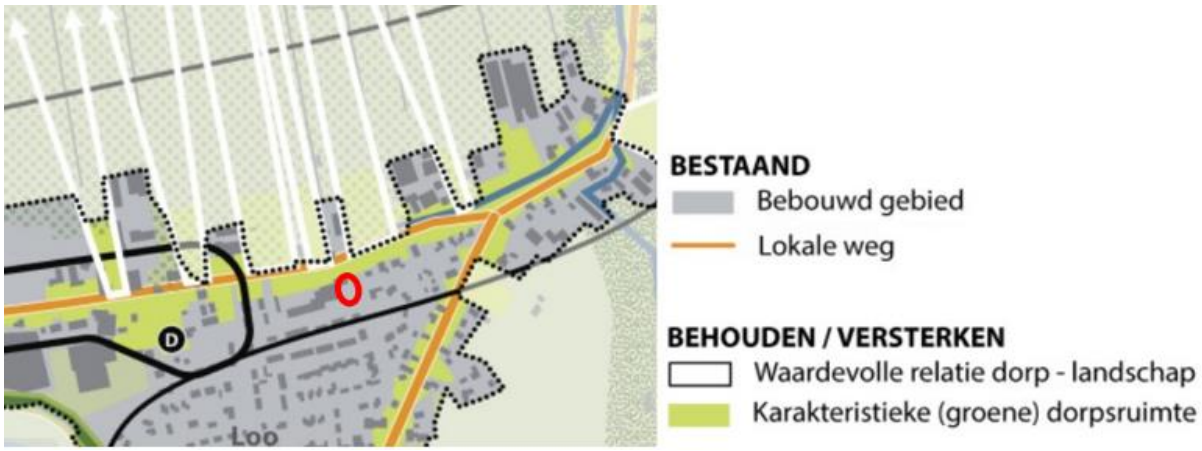
Door de groei van het aantal huishoudens (gezinsverdunning) blijft er naar verwachting tot 2030 nog een groei van de woningvoorraad noodzakelijk. De groei van het aantal huishoudens bestaat vooral uit de kleine huishoudens. Het woningaanbod bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Grootschalige uitbreidingen passen niet meer bij de nog resterende bescheiden groei van de kwantitatieve woonbehoefte. De verwachte behoefte aan nieuwe woningen is dusdanig dat de nog toe te voegen woningen naar verwachting op reeds bestaande locaties en op nieuwe inbreidingslocaties kunnen worden geaccommodeerd. Dit is ook in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking, welke de gemeente hanteert bij sturing op woningbouwinitiatieven.

Uit de laatste bevolkings- en huishoudensprognoses (primos 2012+) blijkt dat er in Duiven in ieder geval tot 2020 nog een kwantitatieve opgave is voor nieuwe woningen. Een deel van deze opgave ligt ook al vast in woningbouwplannen. De ‘Laatste kwalitatieve prognoses’ (Socrates 2013) geven echter aan dat een deel van deze geplande nieuwbouw (kwalitatief) niet aansluit bij de toekomstige vraag. De prognoses gaan uit van een lichte daling van het inwonertal en een lichte stijging van het aantal huishoudens. In (sub)regionaal verband heeft de gemeente het woningbouwprogramma 2014-2030 afgestemd, het blijft vooralsnog beperkt tot bruto +/- 450 woningen.

Loo

De kern Loo is ontstaan op een oeverwal van een oude meander van de Rijn ter plaatse van een splitsing van wegen naar de dijk. Het dorp is langs deze drie lijnen ontwikkeld en de driehoekige structuur bepaalt nog steeds de beleving van het dorp. Het gave dorpsgezicht langs de Loostraat met cultuurhistorische bebouwing, afgewisseld met karakteristieke groene ruimtes dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De doorzichten naar het buitengebied vanaf de dorpslinten zijn waardevol en zijn op de kaart van de structuurvisie aangeduid als te behouden ‘waardevolle relatie tussen dorp en buitengebied’ en ‘waardevol historisch kerngebied’. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hiermee zorgvuldig worden omgegaan en respect getoond worden voor de open delen met zichtlijnen. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Westreenen zorgt de komende jaren nog voor een behoorlijke uitbreiding van het aantal woningen in Loo. Ontwikkeling van woningen elders in het dorp is mogelijk door middel van inbreiding.

Planspecifiek
De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de visiekaart weer. Het plangebied is aangeduid met een rode cirkel en betreft bestaand bebouwd gebied.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Duiven 2015

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van een perceel door ter plaatse van de voormalige kleuterschoollocatie vier woningen te realiseren. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied waarmee er sprake is van inbreiding, passend bij de ambities in de Structuurvisie. Door gebruik te maken van een bestaand bebouwd perceel blijven tevens de zichtlijnen naar het waardevolle landschap ten noorden van de kern behouden. Geconcludeerd wordt dat initiatief binnen het beleid van de Structuurvisie van de gemeente Duiven past.

3.3.2 Woonvisie 2025 en Woonagenda 2017 tot 2022 gemeente Duiven
Op 8 mei 2017 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2025' en de 'Woonagenda 2017 tot 2022' vastgesteld. De visie geeft, rekening houdend met trends en ontwikkelingen, weer waar naar verlangd wordt in de gemeente Duiven, hoe ze wil bewegen in veranderende marktomstandigheden en hoe ze invulling wil geven aan nieuwe verhoudingen en haar rol. De agenda geeft focus en prioriteert die vraagstukken waarvan inwoners en partners vinden dat ze om een oplossing vragen.
Kenmerkend voor de gemeente Duiven is de goede sociale en ruimtelijke kwaliteit van de drie dorpen Duiven, Groessen en 't Loo. Dit is van positieve invloed op de ervaren woon- en leefkwaliteit van inwoners. Om naar de toekomst toe een aantrekkelijke gemeente te blijven, is investeren in het wonen en leven in de dorpen belangrijk. De gemeente Duiven heeft een woningvoorraad met een relatief groot aandeel eengezinskoopwoningen (circa 60%). Dit zijn overwegend rij- en hoekwoningen en halfvrijstaande woningen. Er zijn relatief weinig appartementen in Duiven (zowel huur als koop, 13% van de woningvoorraad).
In het huursegment is op dit moment een tekort aan passende en betaalbare woningen. Verschillende (nieuwe) doelgroepen, zoals thuiswonende jongeren, statushouders en bijzondere doelgroepen, doen nu een beroep op sociale huurwoningen en de doorstroming is beperkt. De actuele vraagdruk in de sociale huursector omvat 150 à 290 woningen in de periode 2016 - 2025. In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat er op korte termijn een mismatch is tussen vraag en aanbod ten aanzien van sociale huur, tot € 710,-.

In 2017 is tevens 'het recept van de Liemerse Woonagenda 2017-2027' vastgesteld. In opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen is een analyse gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De hierin opgenomen trends op de Liemerse woningmarkten geven richting aan de opgave in de Liemers. De zeven uitgangspunten voor de Liemerse Woonagenda zijn:
1. We leggen meer en meer nadruk op transformatie.
2. We leggen de prioriteit bij inbreiding en bouwen de capaciteit op de uitleglocaties verder af.
3. We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad.

4. We zetten in op flexibiliteit en kleinschalige invullingen.
5. We kiezen voor maatwerk per kern bij het aanvullend woningaanbod.
6. We spelen in op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod.
7. Ruimte bieden aan goede woningbouwplannen.

Op 12 juni 2018 is het 'Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027' vastgesteld. Dit betreft een uitwerking van de Woonvisie. Hierin zijn de plannen opgenomen om in de behoefte aan woningbouw te voorzien.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van vier eengezinswoningen. De ontwikkeling vindt plaats in op een reeds bebouwd perceel inde kern waarmee er sprake is van inbreiding, passend bij de Woonvisie. Door realisatie van eengezinswoningen wordt daarnaast bijgedragen aan de mogelijkheid om doorstroming vanuit appartementen te bevorderen. Het plan sluit daarmee aan bij het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Duiven.

3.3.3 Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven

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

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

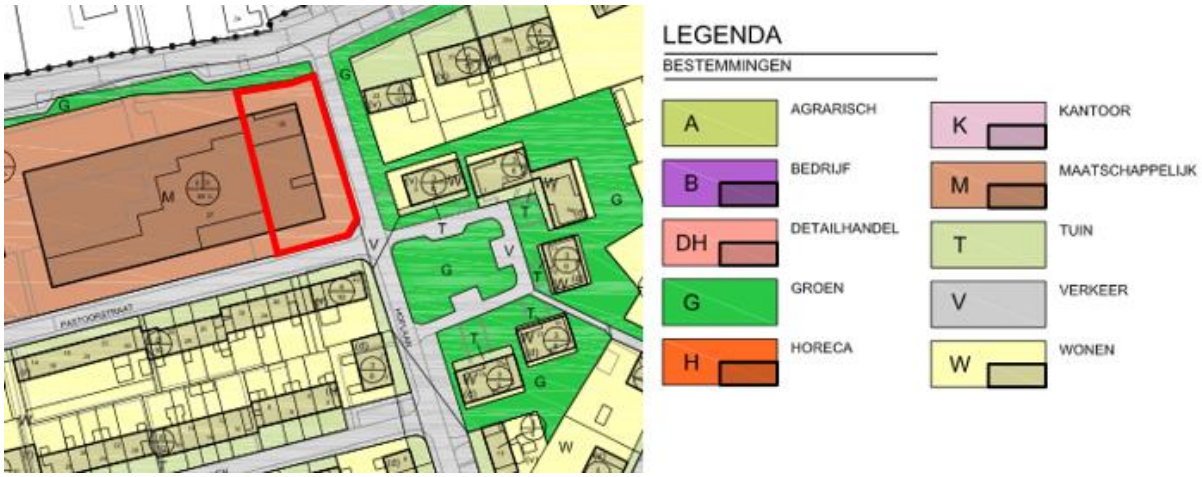
De 15 locaties die genoemd zijn in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 zijn inmiddels aangevuld en geanalyseerd. Het doel is om de komende 10 jaar circa 150 extra woningen te bouwen (in totaal circa 325 woningen als je ook de bestaande plannen meerekent), waarvan 65% op korte termijn. Dit betekent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

In Loo is er de komende 10 jaar behoefte aan circa 10 tot 15 extra woningen. De categorie waar in deze kern vooral behoefte aan is zijn starterswoningen in de betaalbare categorie en seniorenwoningen in de middeldure categorie. Voor deze 10 tot 15 woningen zijn de twee kassencomplexlocaties in beeld en de voormalige kleuterschool locatie. Bij elkaar bieden deze percelen voldoende ruimte om de behoefte voor de komende 10 jaar te kunnen invullen.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van vier eengezinswoningen op de voormalige kleuterschool locatie. De woningen zijn zowel geschikt als starterswoning als seniorenwoning doordat een groot deel van het woonoppervlak zich op de begane grond bevindt. Voorliggend initiatief is daarmee een directe invulling van de gewenste woningbouw(versnelling) van de gemeente Duiven.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Groessen en Loo", vastgesteld op 21 mei 2007. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'.



Uitsnede bestemmingsplan "Groessen en Loo" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Momenteel ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Kernen Groessen en Loo" te inzage (sinds 26 september 2017).

In het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan "Archeologie", vastgesteld op 31 mei 2009. Hierin heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en geldt voor het noordelijke deel de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - oude dijken en historische dorpslinten en voor het zuidelijke deel de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3'.

De voorgenomen realisatie van vier woningen past niet binnen de geldende regels van de alhier opgenomen bestemming 'Maatschappelijk' in het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied te kunnen beoordelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater de (tussenwaarde) voor nader onderzoek en/of de interventiewaarde is overschreden. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is in overeenstemming met het toekomstige gebruik van het plangebied als woonlocatie. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabij gelegen rekenpunt 15565914 (aan de Jan Joostenstraat in Angeren ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m^3)	17,0 µg/m^3	17,9 µg/m^3	11,2 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie van vier woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen in de kern Loo. Loo betreft een dorp met voornamelijk bestemmingsverkeer en wegen met een lage verkeersintensiteit. Voor de gehele kern geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Voor deze wegen is onderzoek niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het aannemelijk is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
De meest dichtbijzijnde veehouderij betreft een veehouderij van runderen en paarden aan de Loostraat 22. De afstand tot deze veehouderij betreft circa 115 m waarmee er geen belemmering wordt gevormd ten aanzien van geur. De veehouderij aan de Loostraat 18 betreft een intensieve veehouderij in pluimvee, ook dit bedrijf is gelegen op ruim voldoende afstand (>300 m). Geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook niet te verwachten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Loo. Ten noorden van het plangebied bevinden zich diverse functies zoals sportvelden, agrarische bedrijven en een kerk. Direct ten westen van het perceel bevindt zich een basisschool. De percelen ten oosten en zuiden bestaan uitsluitend uit woningen. Het gebied is echter aan te merken als een rustige woonwijk. De navolgende richtafstanden gelden in een rustige woonwijk:

Activiteit	*SBI*	*categorie*	*geur*	*stof*	*geluid*	*gevaar*	*feitelijke afstand tot plangebied*
Sportvereniging Loo (tennis, handbal,darts en voetbal, Loostraat 22a)	931	3.1	0	0	50	0	36 meter
Basisschool Bernadette (Loostraat 37)	852	2	0	0	30	0	0 meter
H. Antonius Abt kerk (Loostraat 32)	9491	2	0	0	10	0	190 meter
Veehouderij (Loostraat 22)	0141	3.2	100	30	30	0	115 m

De nieuwe woningen bevinden zich binnen de indicatieve onderzoeksafstand van de sportvereniging. Dit geldt uitsluitend voor de toegangsweg, welke zich op circa 32 m afstand bevindt. De sportvereniging, het verenigingsgebouw en de sportvelden liggen al verder weg dan 50 m waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

De nieuwe woningen bevinden zich binnen de indicatieve onderzoeksafstand van de basisschool. Mogelijke geluidoverlast zou kunnen voortkomen vanaf het punt waar het terrein van de school wordt betreden en het schoolplein (geluid van spelende kinderen). De toegang tot het terrein van de school ligt op circa 34 m, waarmee voldoende afstand bestaat tussen deze inrit en de woningen ten aanzien van geluid. Het schoolplein bevindt zich aan de achterzijde van de bebouwing van de school op circa 35 m afstand. Het is aannemelijk dat door deze afstand en de afschermde werking van de bebouwing er ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Voor alle overige milieubelastende functies wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Verder liggen er in de omgeving geen andere functies die vanuit milieuzonering van belang zijn. Daarnaast worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd door dit initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op de maken dat het plangebied is gelegen op circa 880 m tot een aardgasleiding en op circa 1,5 km van de Betuweroute.

Aardgasbuisleiding
Op de risicokaart is vastgelegd dat er sprake is van een buisleiding (aardgas) met een diameter van 914 mm en een maximale werkdruk van 66,20 bar (6620 kPa). Voor een buisleiding met deze diameter en werkdruk geldt een toetsafstand van 430 meter uit het hart van de leiding. Deze aardgasleiding ligt op ruim 880 meter van het plangebied en daarmee ruim buiten de 1% letaliteitsgrens. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarmee dan ook niet nodig. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico ligt het plangebied ook buiten de 10^{-6}-contour van deze buisleiding en het invloedsgebied van deze buisleiding.

Betuweroute
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 4 km van de Betuweroute (op circa 1,5 km afstand van het plangebied), die gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het plaatsgebonden risico van de A15 en de spoorlijn geldt voor 30 meter rond deze infrastructuur, waarmee geconcludeerd wordt dat het plangebied op een ruimschoots afdoende afstand is gelegen. Het plangebied ligt daarnaast buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gezien het bovenstaande staat het aspect externe veiligheid de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Dit geldt voor het plaatsgebonden risico en voor het groepsrisico.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rijn en IJssel
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken. Het waterschap heeft de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) ontworpen waarmee kan worden bepaald voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf.

Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft geen berging gerealiseerd te worden. Bij plannen met een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² dient rekening gehouden te worden met een maatgevende bui van 40 mm per uur. Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,04 m een maatgevende bui van 40 mm per uur vertegenwoordigt:
Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,04

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Aan de hand van de handleiding van het waterschap is het aspect water in het voorliggende plan meegenomen. In de volgende tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit*
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	1. Nee 2. Nee	2 2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Ja 3. Nee 4. Nee	2 1 1 1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	1 1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee	1
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?	1. Nee 2. Nee	1 2

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde 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)?	1. Nee 2. Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee	1

* de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets worden doorlopen. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Hemelwater

Benodigde waterberging

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater niet op het bestaande rioolstelsel te worden afgekoppeld maar op eigen terrein te worden geborgd. Het plan voorziet hierin. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte bebouwing = totaal oppervlakte bebouwing = circa 160 m² (gebouw is recent gesloopt).
- Verharding op onbebouwde gronden (inrit, parkeerplaatsen, terrassen) = totale oppervlakte onbebouwde gronden x 50% = 0 m²

In totaal bevindt zich een verhard oppervlakte van circa 160 m² in het plangebied

In de toekomstige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte bebouwing = totaal oppervlakte bebouwing = circa 320 m².
- Verharding op onbebouwde gronden (inrit, parkeerplaatsen, terrassen) = totale oppervlakte onbebouwde gronden x 50% = circa 505 m²

In totaal is er in de toekomstige situatie een verhard oppervlakte van circa 825 m².

De totale toename van het verharde oppervlakte komt hiermee op circa 825 m² (toekomstig) - circa 160 m² (bestaand) = circa 665 m²

De benodigde compensatie is als volgt:
Benodigde compensatie (in m³) = 665 m² * 0,04 = circa 26,6 m³

Te realiseren waterberging

Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd wordt. Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is.
Voor het afvoeren van overtollig hemelwater in de toekomstige situatie zijn er voldoende mogelijkheden. Daarvoor kan worden gedacht aan een gezamenlijke afvoer van hemelwater naar de bestaande watergang ten noorden van de nieuwe woonlocatie of de aanleg van infiltratievoorzieningen binnen de individuele woonpercelen. Vanwege deze mogelijkheden voldoet het plan aan het gemeentelijk waterbeleid en wordt het bestemmingsplan op het punt van waterberging uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op ca 450 m ten westen van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied vanuit de aspecten 'licht', 'stof' en 'geluid' op voorhand uit te sluiten. Voor het aspect stikstof is een voortoets stikstofdepositie opgesteld, zie bijlage 2. Daarin is de conclusie opgenomen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase van voorliggend initiatief de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toeneemt met meer dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden ook vanuit stikstof worden uitgesloten. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is niet nodig voor dit project. Er zijn geen negatieve effecten vanuit gebiedsbescherming.

Soortenbescherming
De voormalige bebouwing op het terrein is in het recente verleden gesloopt. Het terrein betreft een intensief onderhouden grasveld wat regelmatig wordt gemaaid. Daarnaast bevindt zich er een boom op het terrein van een beperkte omvang zonder ecologisch betekenis (geen zichtbare nesten of holten aanwezig) die wordt verwijderd. Verder verdwijnen geen bomen, oppervlaktewater of andere groenvoorzieningen. Gezien het huidige gebruik van de locatie, de ligging en de beoogde ingrepen zijn negatieve effecten vanuit soortbescherming uit te sluiten.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De verkeersaantrekkende werking neemt door dit plan niet noemenswaardig toe. In de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie geldt voor een twee-onder-een-kap woning in de rest van de bebouwde kom van een weinig stedelijke gemeente een kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per dag. Voor de vier woningen tezamen betekent dit 32,8 verkeersbewegingen per dag. De woningen worden ontsloten op de Hoflaan via een nieuw aan te leggen inritten. De Hoflaan en het aangrenzende wegennet kunnen de toename goed aan.

Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Parkeernormennota (2018) van de gemeente Duiven. Deze parkeernormen zijn afgeleid van de gemiddelde CROW-parkeerkencijfers. Op de situatietekening van de toekomstige situatie opgenomen in paragraaf 2.2 is te zien dat aan de voorzijde van de woningen ruimte is voor twee parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig.

Archeologie

Onderhavig plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met ter plaatse van het noordelijke deel de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - oude dijken en historische dorpslinten en voor het zuidelijke deel de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3'. Voor het noordelijke deel geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en voor het zuidelijke deel geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. In het kader van de voorgnomen ontwikkeling van het perceel is een vooronderzoek archeologie uitgevoerd, zie bijlage 3.

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied, op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren die kunnen duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, de hoge verwachting bijgesteld dient te worden naar geen verwachting. Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is het uitvoeren van vervolgonderzoek niet aan de orde. Er is sprake van enige mate van verstoring van de oorspronkelijke bodemopbouw. Verder zijn in het onverstoorde deel van de bodemopbouw geen archeologische indicatoren aangetroffen dan wel archeologische lagen waargenomen.

Dit advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zevenaar en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd (aanvullende beoordeling archeologisch rapport door de heer drs. J. Habraken, Regioarcheoloog regio Arnhem e.o., d.d. 9 juli 2020). Met bovenstaand advies is ingestemd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de plansystematiek van het voorontwerpbestemmingsplan "Kernen Groessen en Loo" , wat ter inzage is gelegd op 26 september 2017.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen', ter plaatse van de bestaande watergang aan de noordkant van het plangebied.
- 'Tuin'; ter plaatse van de gronden tussen de woonpercelen met bebouwing en de aangrenzende wegen.
- 'Wonen'; waarbinnen een bouwvlak is opgenomen en de aanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen. Het maximaal aantal toegestane woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raadwordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld**.**

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit plan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang, aangezien het om de ontwikkeling van slechts vier woningen gaat binnen de bebouwde kom.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor het plan wordt geen formele inzageprocedure gehouden. De omwonenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Het plan gaat direct als ontwerp ter inzage.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 3 Archeologisch vooronderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie) met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPLOO017-ON01 van de gemeente Duiven.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijk informatie met code NL.IMRO.0226.BPLOO017-ON01.

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.8 aanlegvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.11 bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

1.16 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.25 hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.26 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.27 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het (afgewerkte) terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.28 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.29 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.31 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.32 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.33 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.34 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.5 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.8 ondergeschikte bouwdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en onbebouwde gronden, en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal voor:

a. lichtmasten 6 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m, waarbij geldt dat speeltoestellen zijn toegestaan tot 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
c. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

Afwijken kan slechts worden verleend, mits:

d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. twee aaneengebouwde woningen
b. aan huis verbonden beroepen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden twee aaneengebouwde woningen gebouwd;
c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 m;
d. goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
e. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt als maximum aantal woningen het aantal zoals op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
    2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
    4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m
b. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% is;
c. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
e. afgedekt met een plat dak voor zover het betreft aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen gelegen in en naast het bouwvlak.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 2 m, waarbij geldt dat speeltoestellen zijn toegestaan tot 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een bijbehorende bouwwerken tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. artikel 5.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 70 m2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot van 250 tot en met 500 m2;
c. artikel 5.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot de oppervlakten genoemd onder b vermeerderd met 20 m2, uitsluitend in verband met het gebruik van een aan- en uitbouw en/of bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
    1. advies is verkregen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
    2. het aantal woningen niet toeneemt;
d. artikel 5.2.2 onder b voor het vergroten van bebouwingspercentage tot maximaal 70%.

Onder de voorwaarden dat:

e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m2;
b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
d. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Onder de voorwaarden dat:

e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
g. wordt aangetoond dat de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

a. het is verboden de onbebouwde gronden en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
b. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

onder de voorwaarden dat:

e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Van toepassing verklaring archeologie

Het bestemmingsplan Archeologie zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 mei 2010 met plan-ID NL.IMRO.0226.BPARCHEOLOGIE001-VS01 blijft van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

11.2 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor een bouwplan als bedoeld in de artikel 5 Wonen kan slechts worden verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals opgenomen in de parkeernormennota Duiven die in werking getreden is op 3 februari 2018, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
b. De afmetingen van een parkeerplaats bedragen ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a en b bepaalde;
    1. indien het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of:
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;
d. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)'.

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement