

Kassenlocaties, Loo d.d. 04-06-2025

Stedenbouwkundige visie

adviseurs voor leefomgeving

Plangebied



Ruimtelijke opbouw

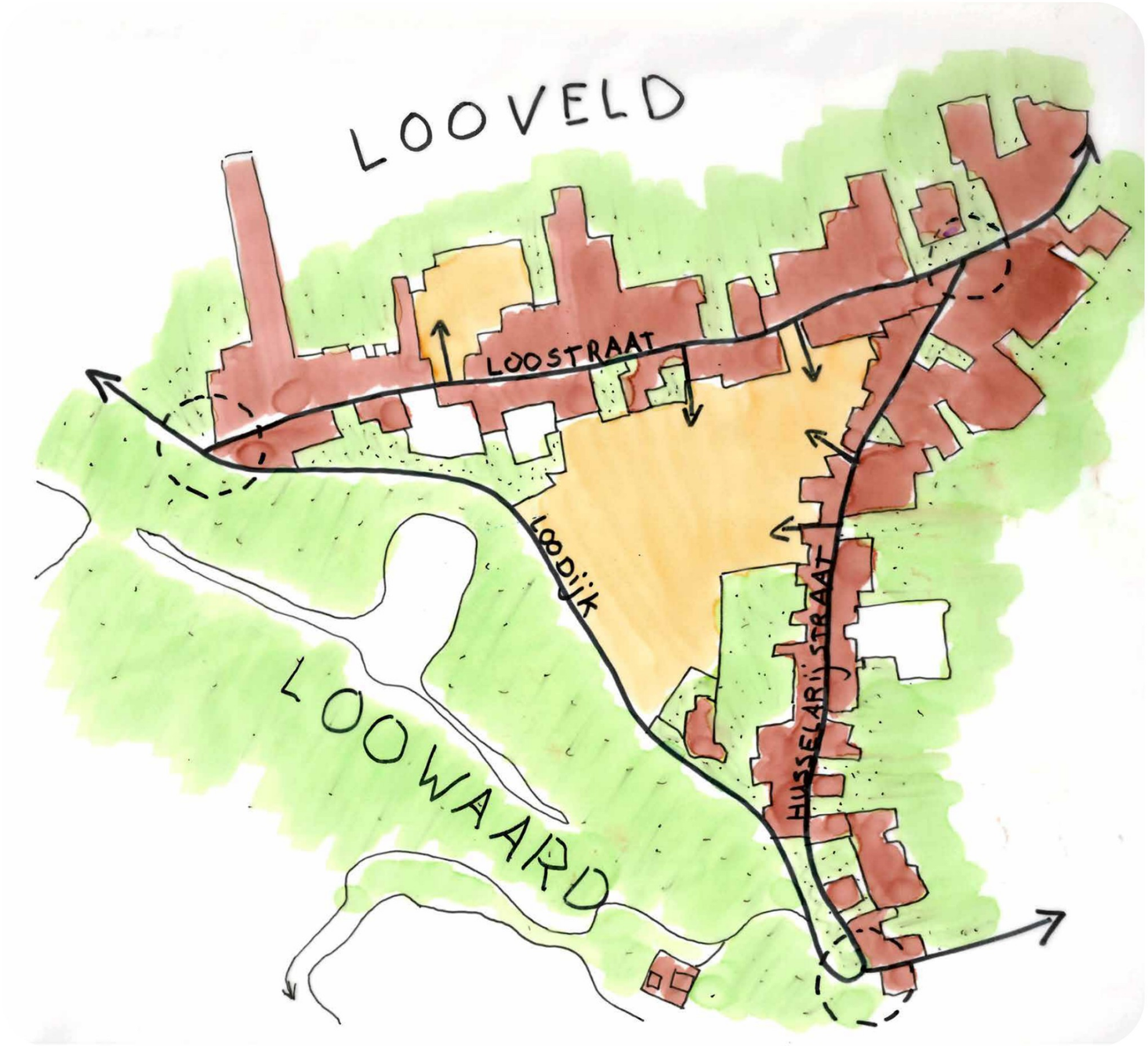
- 2 bebouwingslinten en de dijk, elk een eigen sfeer en functie;
- Ten midden daarvan de projectmatige uitbreidingen met een meer traditionele verkaveling;





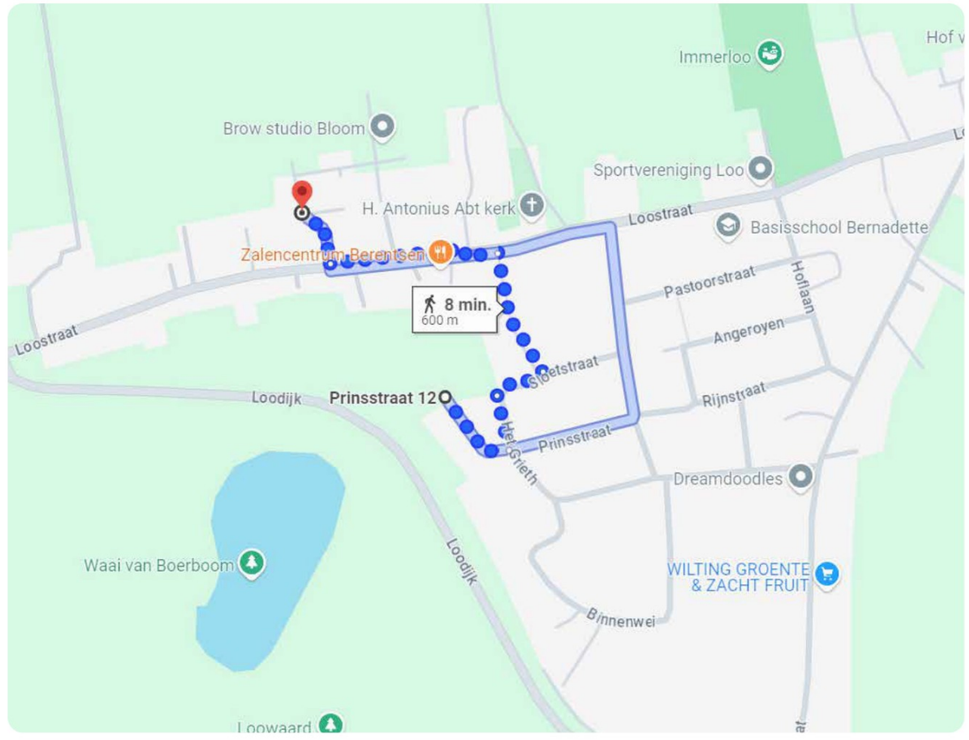


Dorpsstructuur



't Loo

- Ontsluiting van de woonbuurten via 4 aansluitingen aan de oostzijde van het dorp (Antoniusstraat, Hoflaan 2x en de Everstraat);
- Daarmee is Schuttersveld voor zowel auto's (Antoniusstraat) als fietsers en voetgangers (Kerkpad) slechts bereikbaar via de Loostraat. Dit is met name voor kinderen een beperking gezien de verkeersdruk op de Loostraat;
- Ontwikkeling van de kassenlocaties kan de verbindingen tussen dorp, schuttersveld en dijk verbeteren.



Plangebied











Plangebied





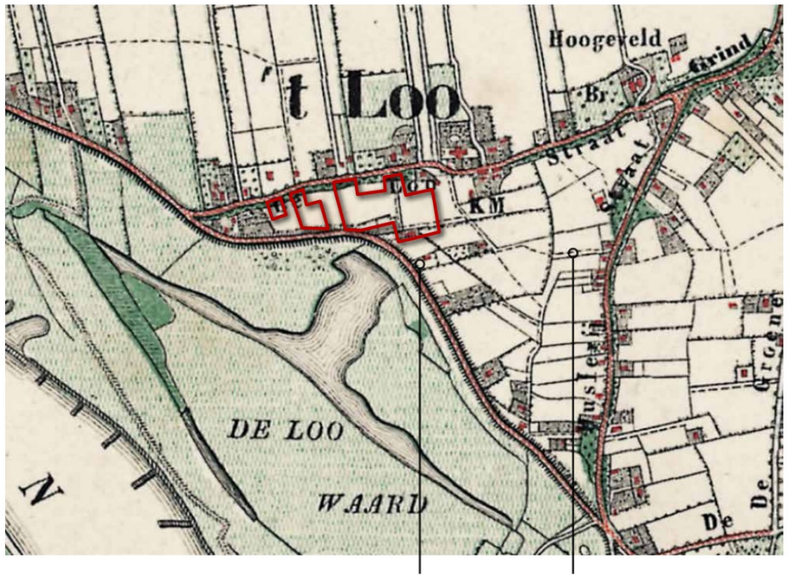






Historie

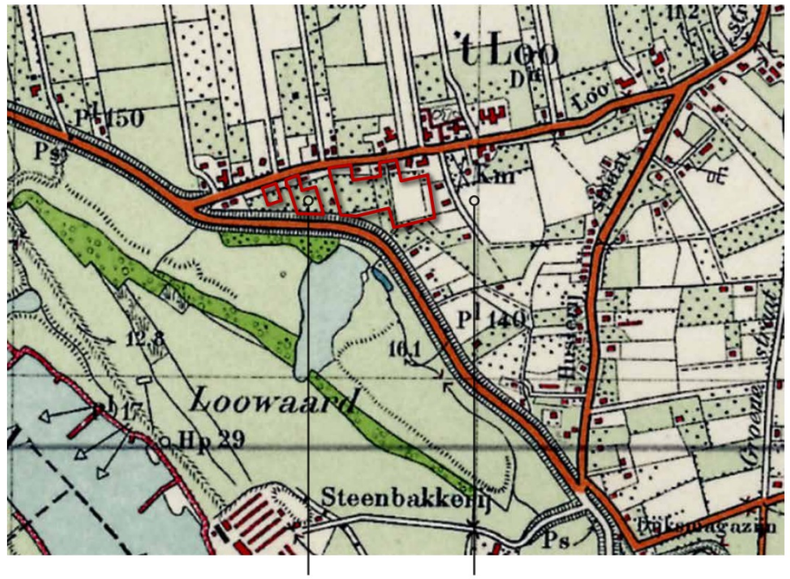
1850



Slechts een enkele boerderij aan de dijk

Landerijen met klompenpaden

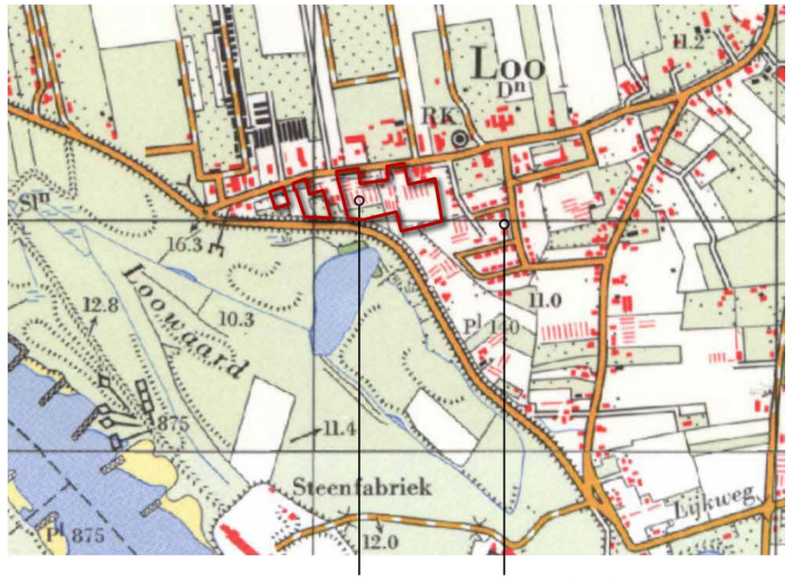
1950



boomgaarden

Deels verharde wegen

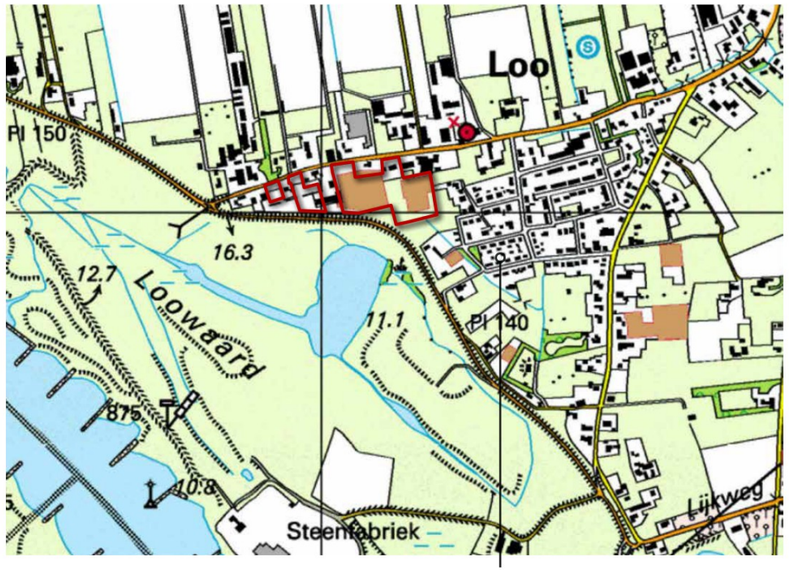
1970



Kassen

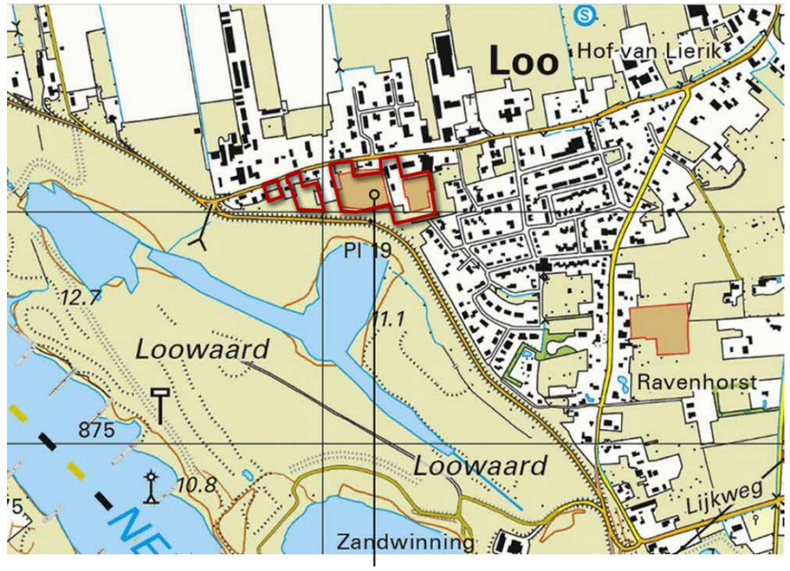
Projectmatige uitbreiding

2000



Verdere groei van Loo met inbreidingen

2023



Nog enkele kassen over

Historie

- Historische linten; Loostraat en Husselarijstraat;
- Loo als kwekersdorp eerst met boomgaarden later met kassenteelt;
- Veel kassen hebben plaatsgemaakt voor woningbouw (met name inbreidingen).



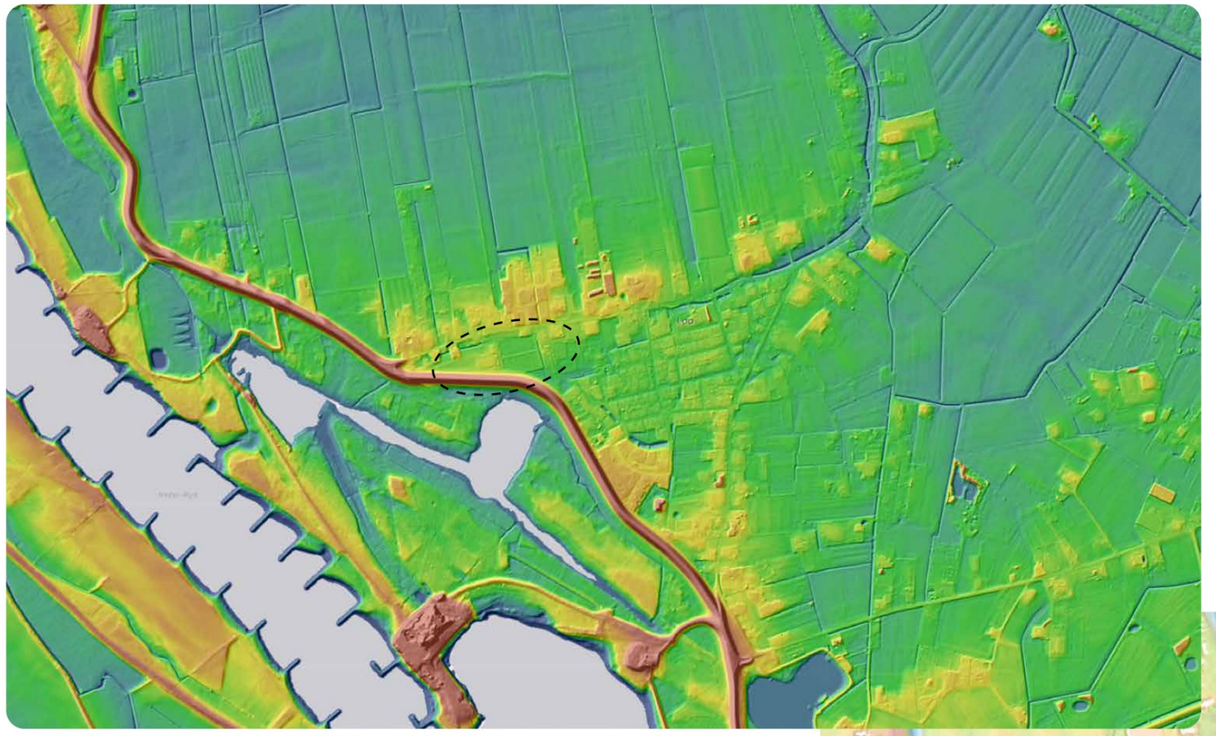
Historische kaarten 1723

Plangebied

Historie

- Het voormalige buurtschap Hosla (970) ligt aan de zuidkant van het huidige Loo, bij de Husselarijstraat;
- Angeroyen (1340) wat ‘Angerense waarden’ betekent;
- Toen er nog geen dijken waren hoorde het bij Angeren, gelegen aan de andere kant van de rivier;
- ‘Lohese Velt’ werd in de late middeleeuwen ontgonnen. De naam Loo verwijst naar een open plek in een bosgebied;
- Vanaf ongeveer de vijftiende eeuw wordt de naam Angeroyen steeds minder gebruikt en spreekt men steeds vaker van Loo;
- Ontstaan van de waai van Boerboom tijdens overstroming in de 18e eeuw zorgde ervoor dat de dijk is verlegd.

Landschap en reliëf



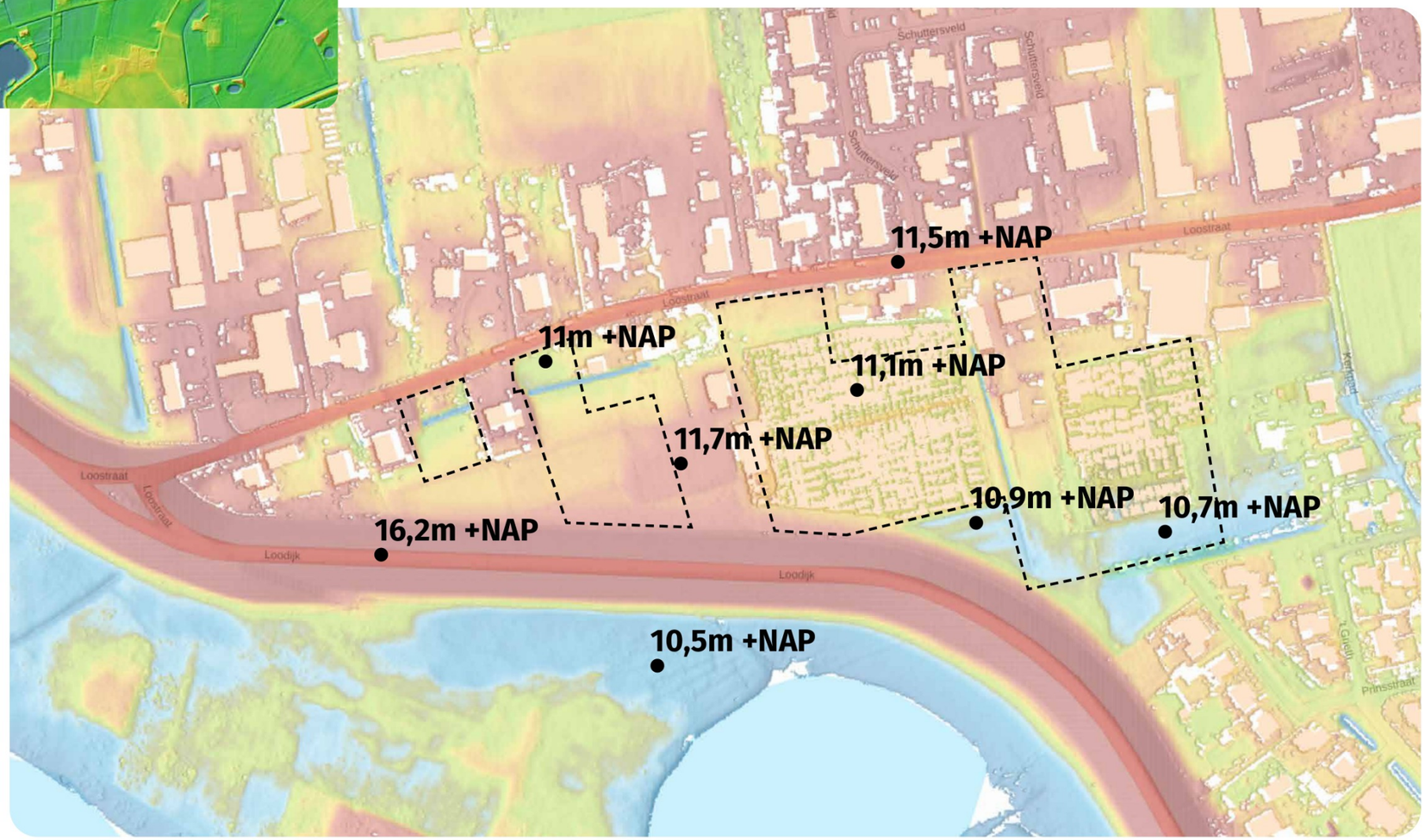
Landschap

- Oeverwallenlandschap met oude meanders;
- Afwisseling van hoger en lager gelegen delen langs de dijk.

Reliëf

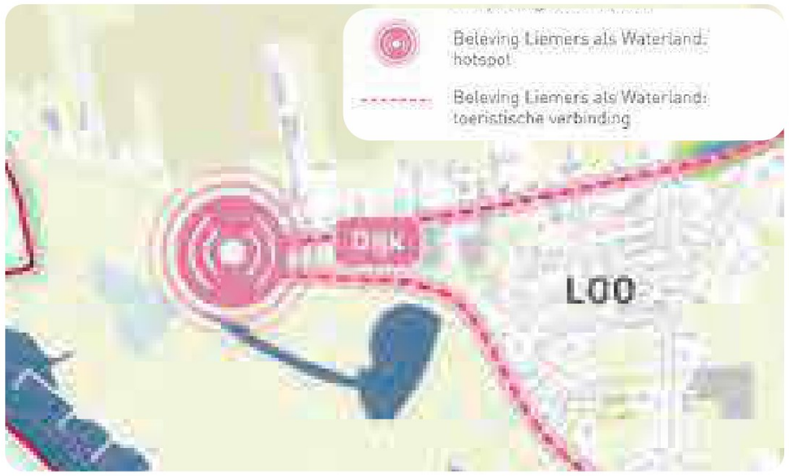
- Vanaf de rivier gezien loopt het maaiveld in hoogte af (oeverwal en kom);
- Hoogteverschil binnen het plangebied ca. 1m;
- Loostraat ligt iets hoger (ca. 11,5m +NAP);
- Aan de zuidzijde van het plangebied is op de geomorfologische kaart een restgeul te zien.





Omgevingsvisie Duiven feb 2022

De gemeente Duiven heeft een structuurvisie opgesteld waarin voor het plangebied de kans voor ontwikkeling van de 'Beleving Liemers als Waterland' wordt genoemd. Hierin vormen de Loostraat en Loodijk de toeristische verbindingen. De samenkomst van deze verbindingen is aangeduid als hotspot.



Daarnaast wordt de Loostraat aangeduid als cultuurhistorisch waardevol bebouwd gebied met een waardevolle relatie tussen het dorp en het landschap. Als kans wordt het versterken van de zichtbaarheid van de historische weg genoemd.

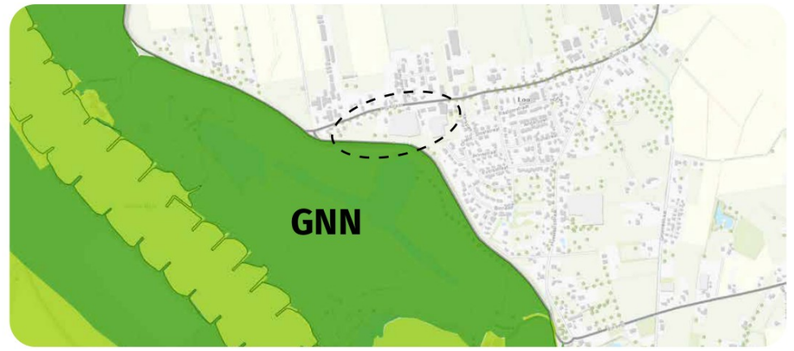


Op de visiekaart wonen & werken is het plangebied tevens benoemd als inbreidingslocatie wonen. Zie punt 24 op onderstaande kaart.



Gelder [redacted] Netwerk

Het plangebied valt niet onder het [redacted] en [redacted] Het plangebied grenst echter wel tegen het deelgebied 'Gelderse Poort noord' van het [redacted] (GNN). Dit is de zone tussen de Loodijk en de Neder-Rijn.



Hoewel geen onderdeel van het GNN kan wel worden aangesloten bij kwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het gebied. Enkele kwaliteiten van het gebied zijn:

- Waarden voor weidevogels, water- en moerasvogels, vleermuizen, amfibieën, vissen, ringslang en bevers
- Leefgebied steenuil
- Leefgebied kamsalamander
- Plaatselijk kleinschalige landschappen met strangen, hagen en singels, knotwilgen en kleine ooibosjes

Ontwikkelingsdoelen van het gebied zijn:

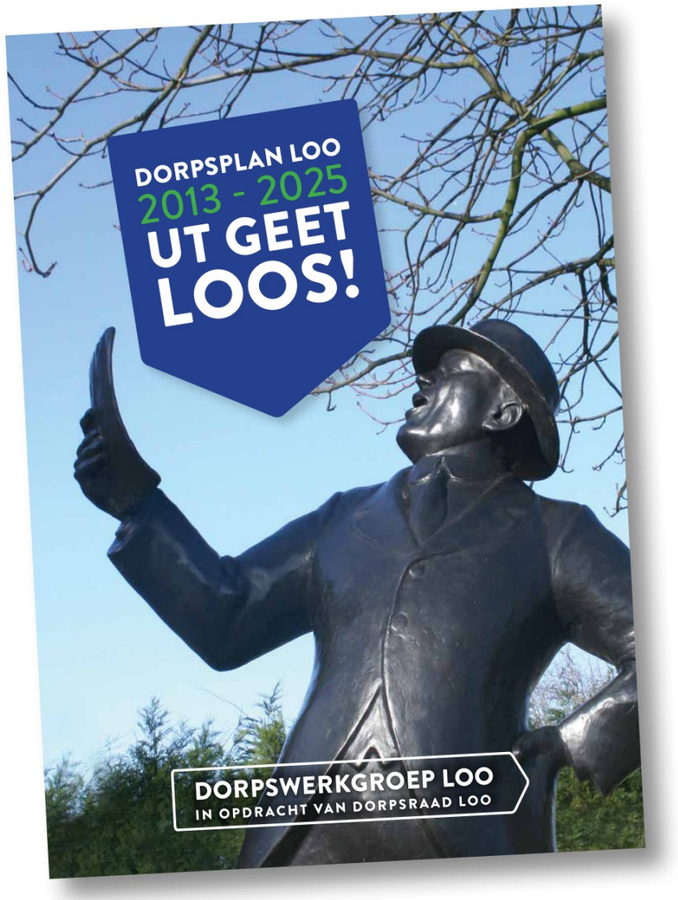
- Ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden
- Ontwikkelen biotopen voor vlinders, reptielen, amfibieën, w.o. kamsalamander en vissen
- Ontwikkeling coulissenlandschap met strangen, knotwilgenrijen en meidoornhagen (evenwijdig aan de stroom) met lokaal doorzichten op de rivier, dorpen en steden

Overige aandachtspunten en wensen

Dorpsplan Loo

De [redacted] heeft een meerjarenplan opgesteld voor het dorp waarin wensen en speerpunten voor de ontwikkeling van het dorp staan benoemd. Relevante punten voor deze ontwikkeling zijn:

- De Loostraat kenmerkt zich door gevarieerde bebouwing, afgewisseld met open plekken en mooie doorkijkjes;
- Het zicht op de Loodijk vanaf het dorp en het neerkijken op het dorp vanaf de dijk zijn zeer karakteristiek voor Loo;
- Gerichte woningbouw met voldoende woningen voor jongeren / starters / senioren;
- De inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan de levendigheid van het dorp, en de belangrijkste kenmerken (een groen dorp met mooie historische gebouwen) ondersteunen;
- Er is een wens voor één of twee grote parkeerplaatsen (voor gecombineerd gebruik door bezoekers van zaal Berentsen, de kerk, de school en sportactiviteiten).



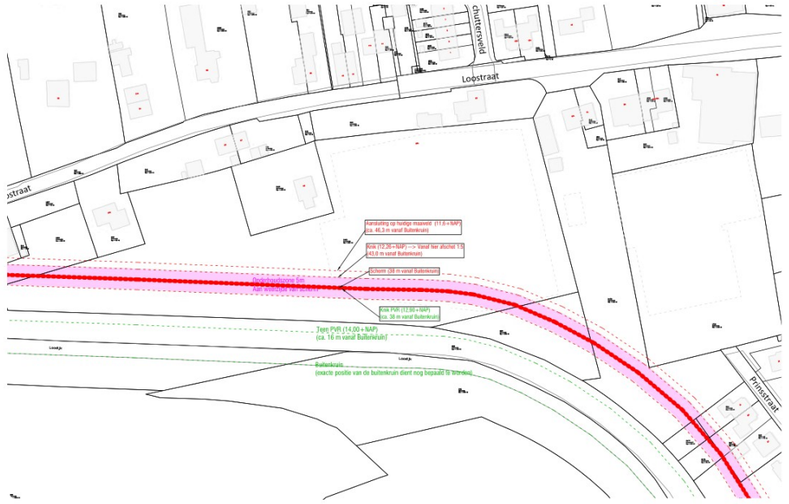
Legger waterschap Rijn en IJssel

Er is sprake van een vrij complex watersysteem i.v.m. ligging nabij de dijk en gemalen in het gebied. De ligging nabij de dijk zorgt voor zowel restricties voor bebouwing als voor grondwerkzaamheden en mogelijkheden voor waterberging.

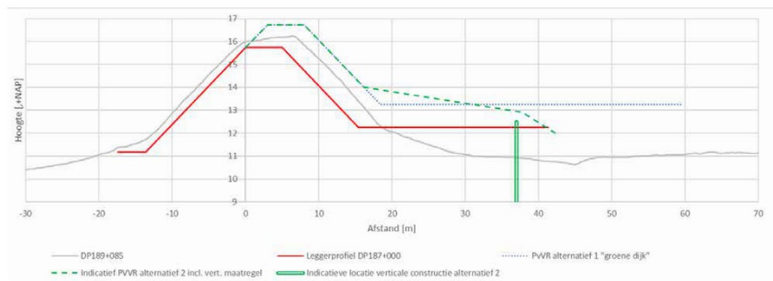


Dijkversterking en voorkeursalternatief

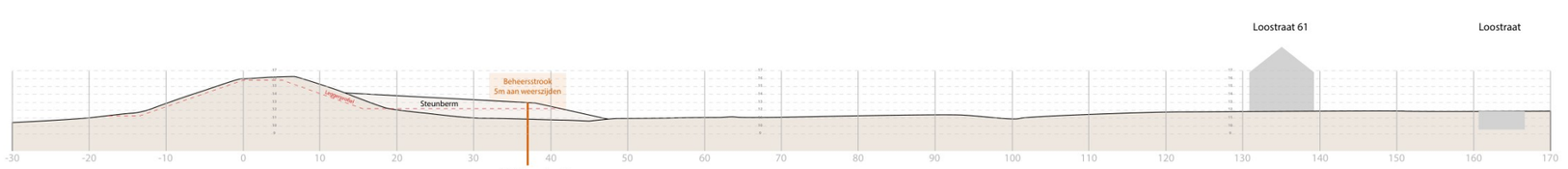
Er is sprake van een vrij complex watersysteem i.v.m. ligging nabij de dijk en gemalen in het gebied. De ligging nabij de dijk zorgt voor zowel restricties voor bebouwing als voor grondwerkzaamheden en mogelijkheden voor waterberging.



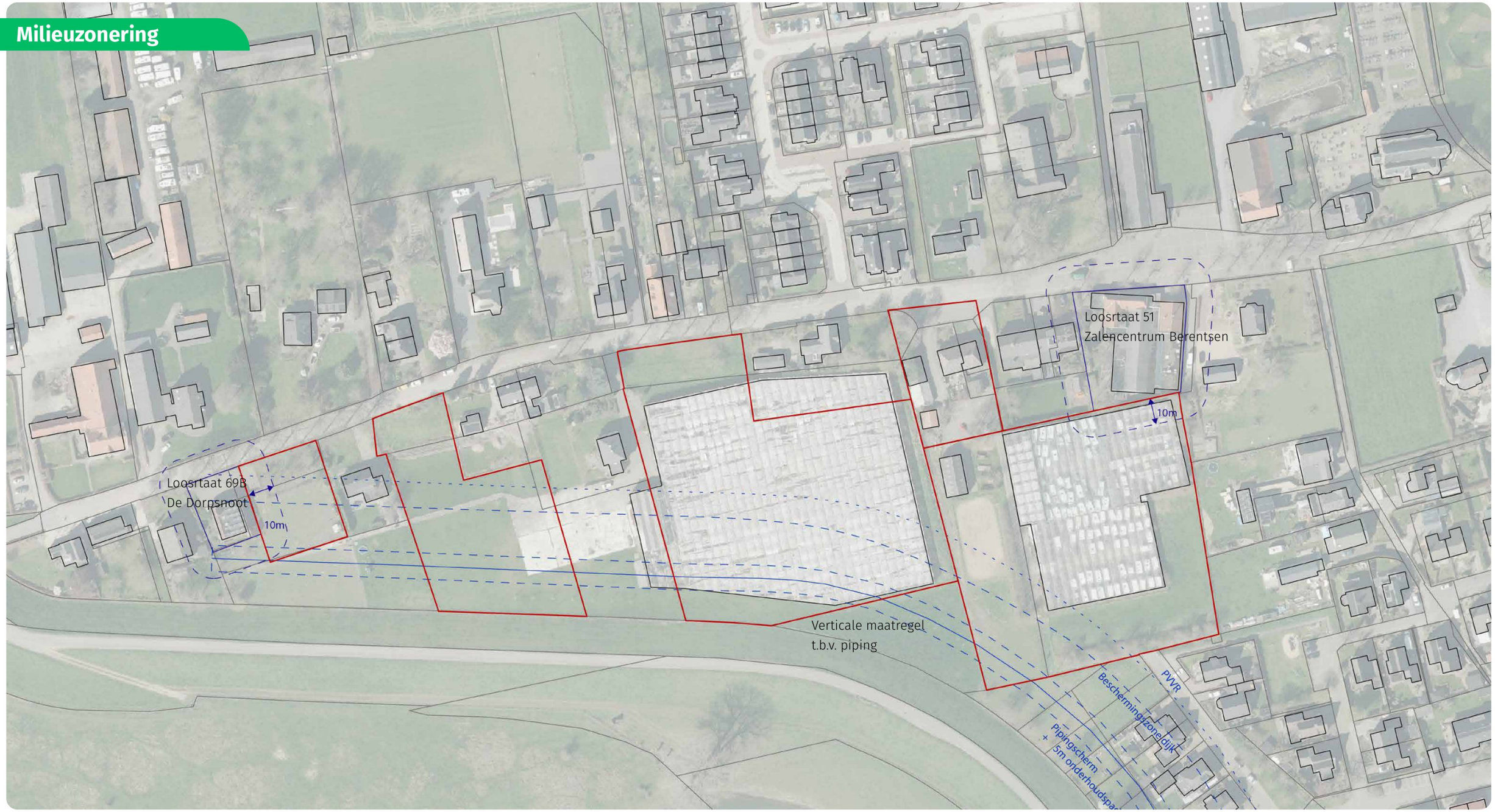
In het voorkeursalternatief is een uitwerking opgenomen die bestaat uit het aanbrengen van een steunberm t.b.v. de stabiliteit in combinatie met een verticale maatregel die piping tegengaat. Deze combinatie van maatregelen is opgenomen in een indicatief profiel.



Om beter inzichtelijk te maken hoe deze maatregel zich verhouudt tot het plangebied is bovenstaand profiel opgenomen in onderstaande tekening waarbij hoogte en breedt met elkaar in verhouding zijn.



Milieuzonering

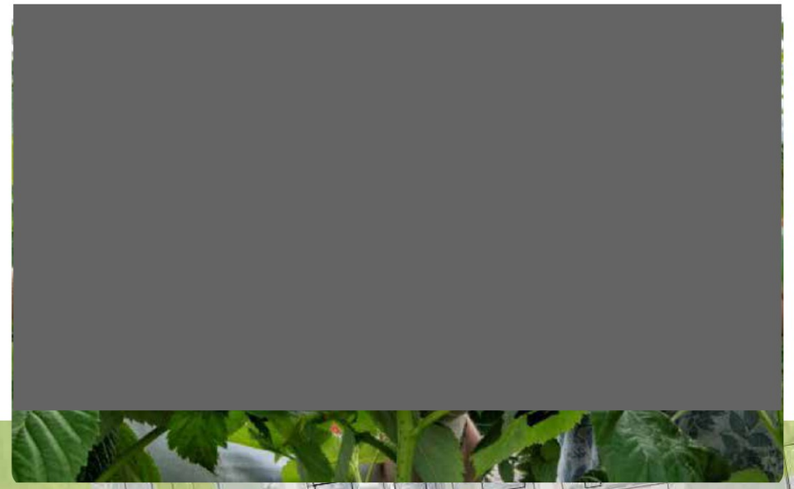


- Op de Loostraat 51 bevindt zich een horecabestemming met de functieaanduiding ‘zware horeca’. Dit valt onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.
- Op de Loostraat 69B bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Dit valt onder milieucategorie 1 en 2. Deze activiteiten hebben een maximale richtafstand van 10 meter in gemengd gebied
- Langs de Loodijk zijn maatregelen voorzien die t.b.v. stabiliteit en piping. Langs de verticale maatregel is aan weerszijden een onderhoudstrook van 5 meter nodig.

Speerpunten visie

Het DNA van Loo

- Dorp aan de rivier;
- Goede grondslag voor het verbouwen van fruit en groenten;
- De kassen, daar groei(de) je als Looenaar mee op;
- Aangeharkte voortuinen, gemaaide gazons en geschoren hagen.



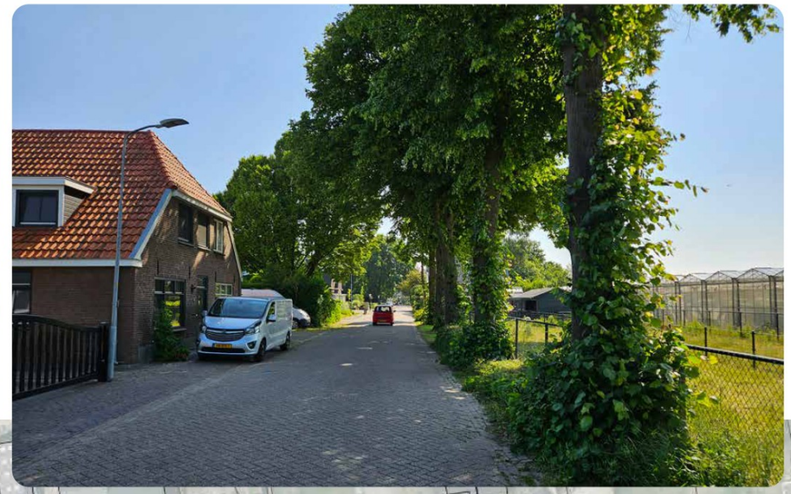


Speerpunten visie

Landschap als basis

- Loodijk als autonoom landschapselement met groene kwaliteit;
- Loostraat als ontginnginglint;
- Verkavelingsrichting haaks en evenwijdig aan de Loostraat;
- Hagen, singels en (voormalige) boomgaarden;
- Kerkepad en klompenpaden.





Speerpunten visie

Herkenbare Loostraat

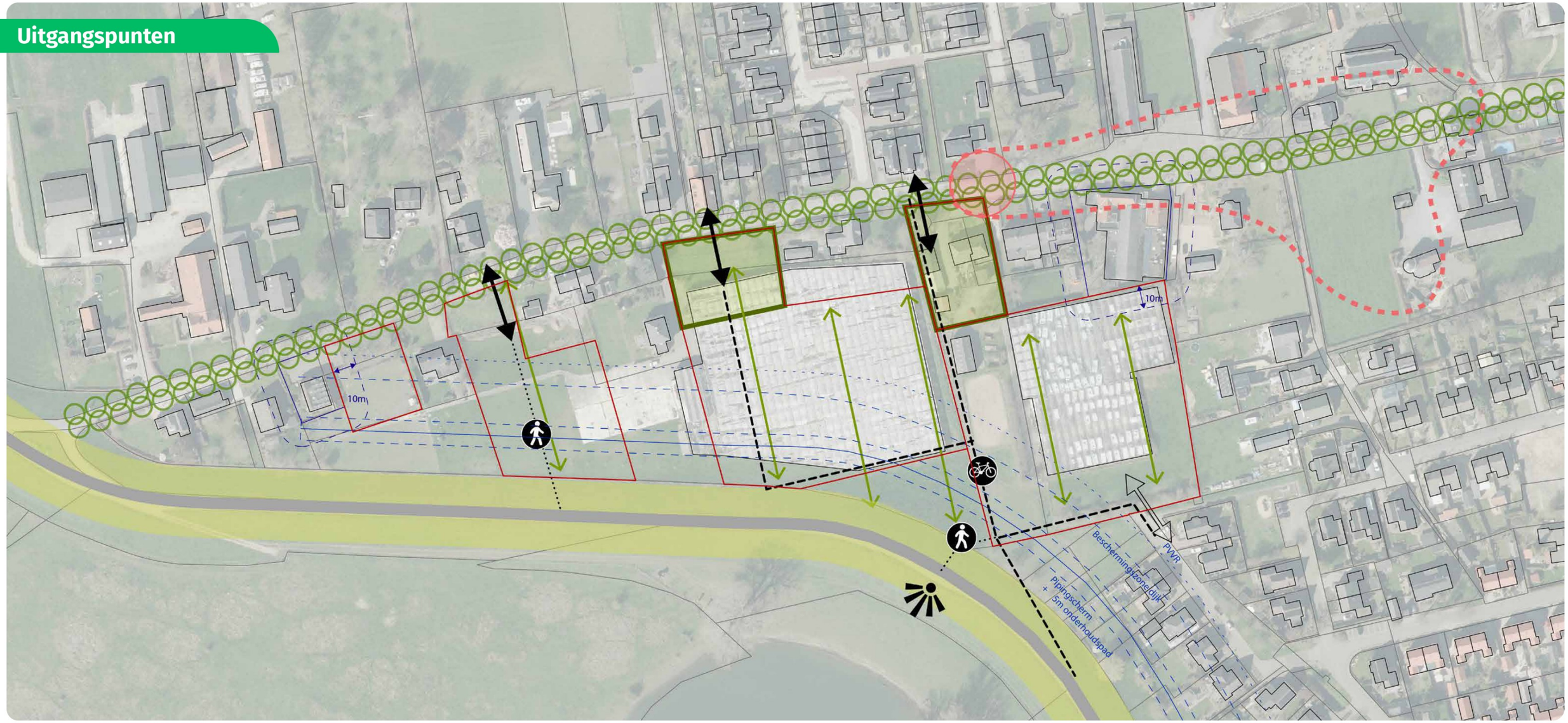
- Een divers bebouwingslint met bebouwing en open groen ruimten;
- Beeldbepalende gebouwen dragen het karakter;
- Het dorpscentrum nabij horeca, schutterij, kerk en voormalige molen, school en cafe.
- Entree's tot dorpscentrum nog te accentueren





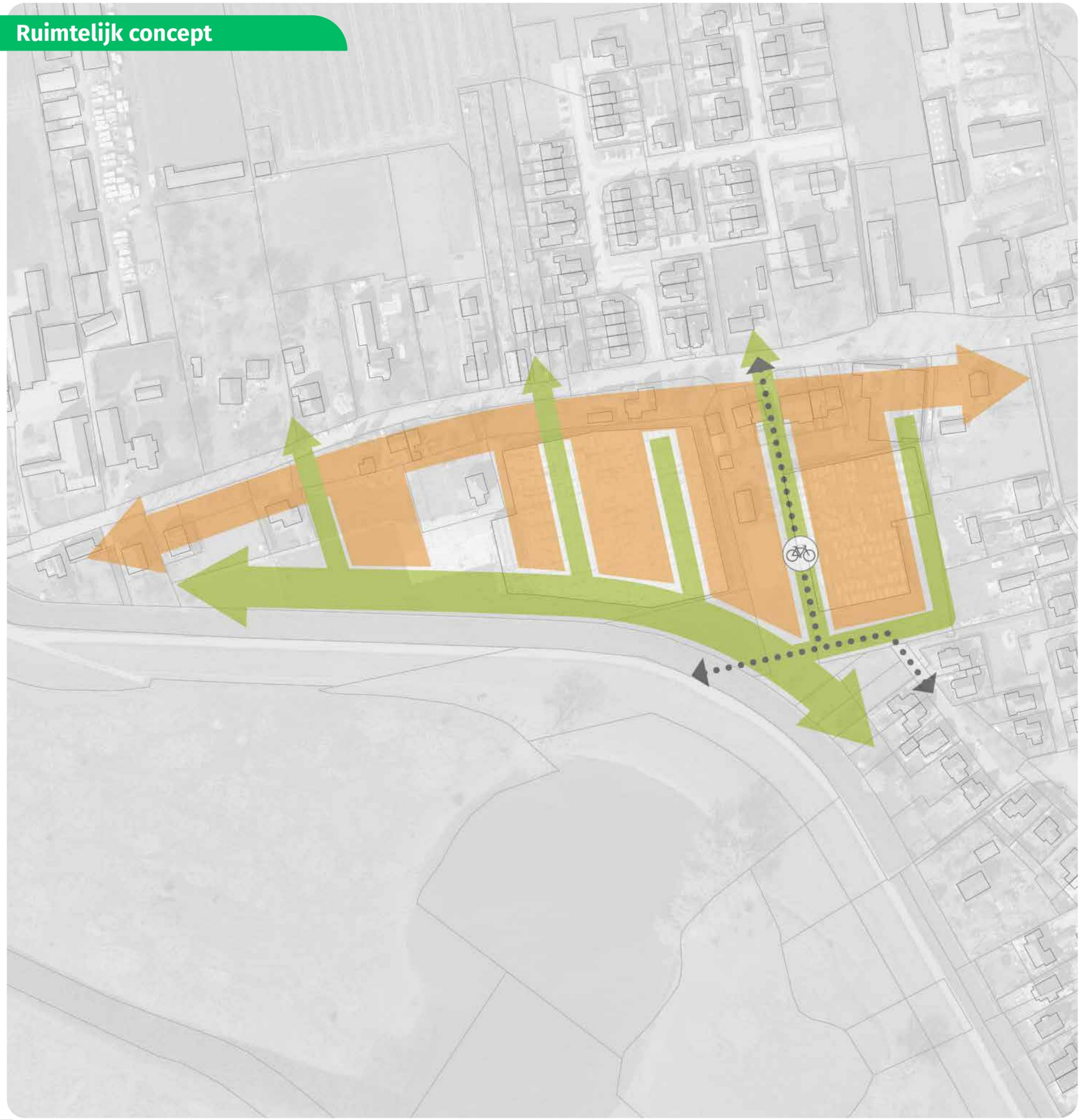


Uitgangspunten



- Plangrens en deelgebieden
- Mogelijke auto-ontsluiting
- Mogelijke calamiteiten ontsluiting
- Wenselijke fietsverbinding
- Wenselijke verbinding voor voetgangers
- Markant punt en uitkijkpunt op de dijk
- Verkavelingsrichting evenwijdig / haaks op Loostraat en accentueren met landschappelijke elementen
- Zalencentrum Berentsen met geluidscontour (30m)
- Herkenbaarheid bedrijfslocaties aan de Loostraat
- Behoud en herstel laanbeplanting langs Loostraat
- Gevoelsmatige begrenzing dorpscentrum
- Accentueren entree dorpscentrum

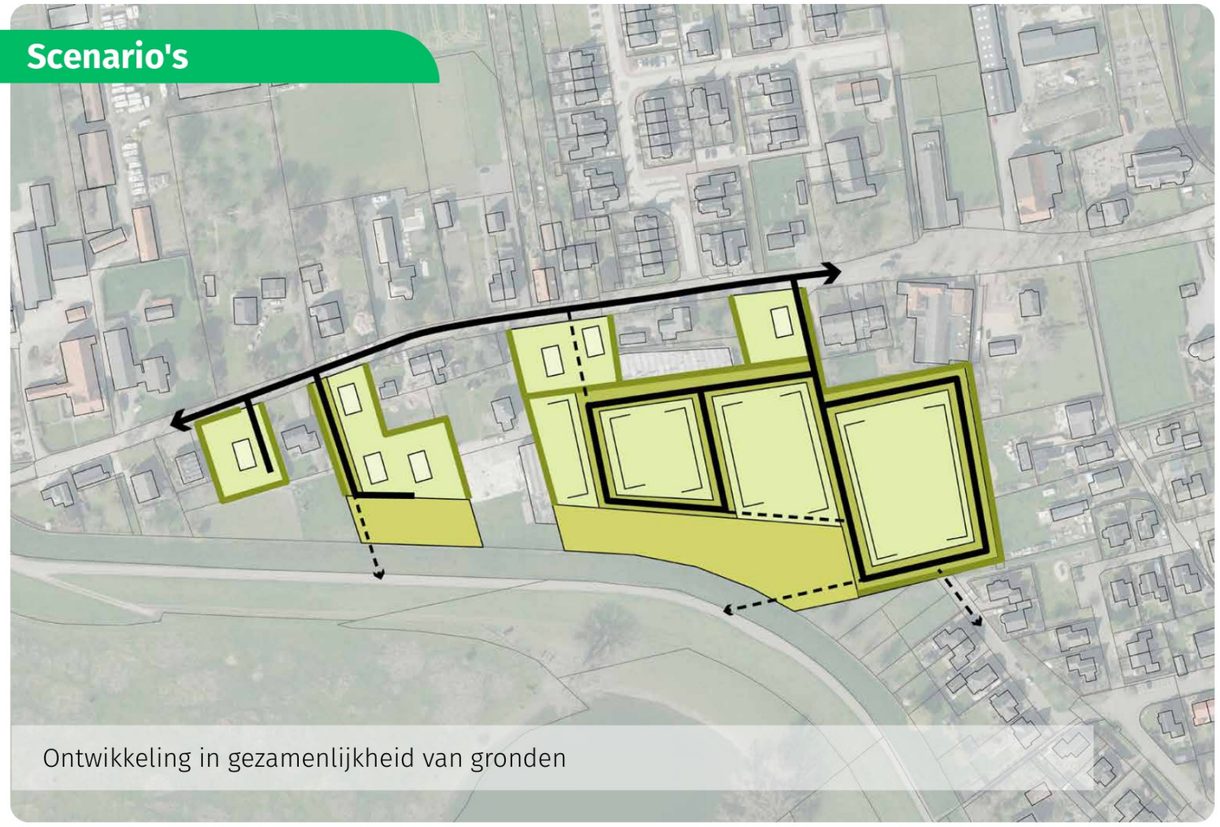
Ruimtelijk concept



Waar dijk en lint ontmoeten

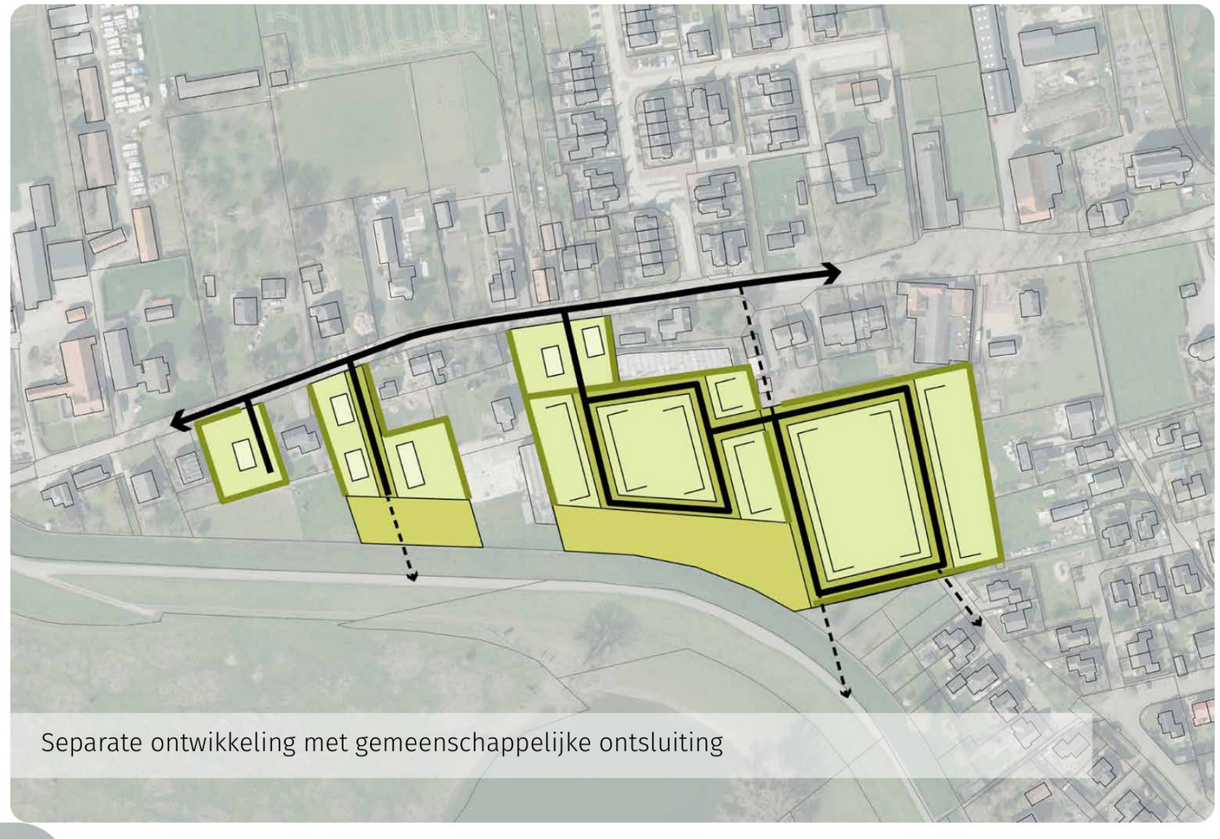
- Dorpse karakter van de loostraat als ontginngingsbasis
- Benutten van de ligging aan de dijk door het creëren van doorzichten en een groene dijkzone
- Verwijzing naar het grondgebruik als kwekerij in de invulling van de woonvelden, beeldkwaliteit en buiten-ruimte
- Verbinden van dorp (via Prinsstraat), Schuttersveld en Loodijk voor fietsers en voetgangers

Scenario's

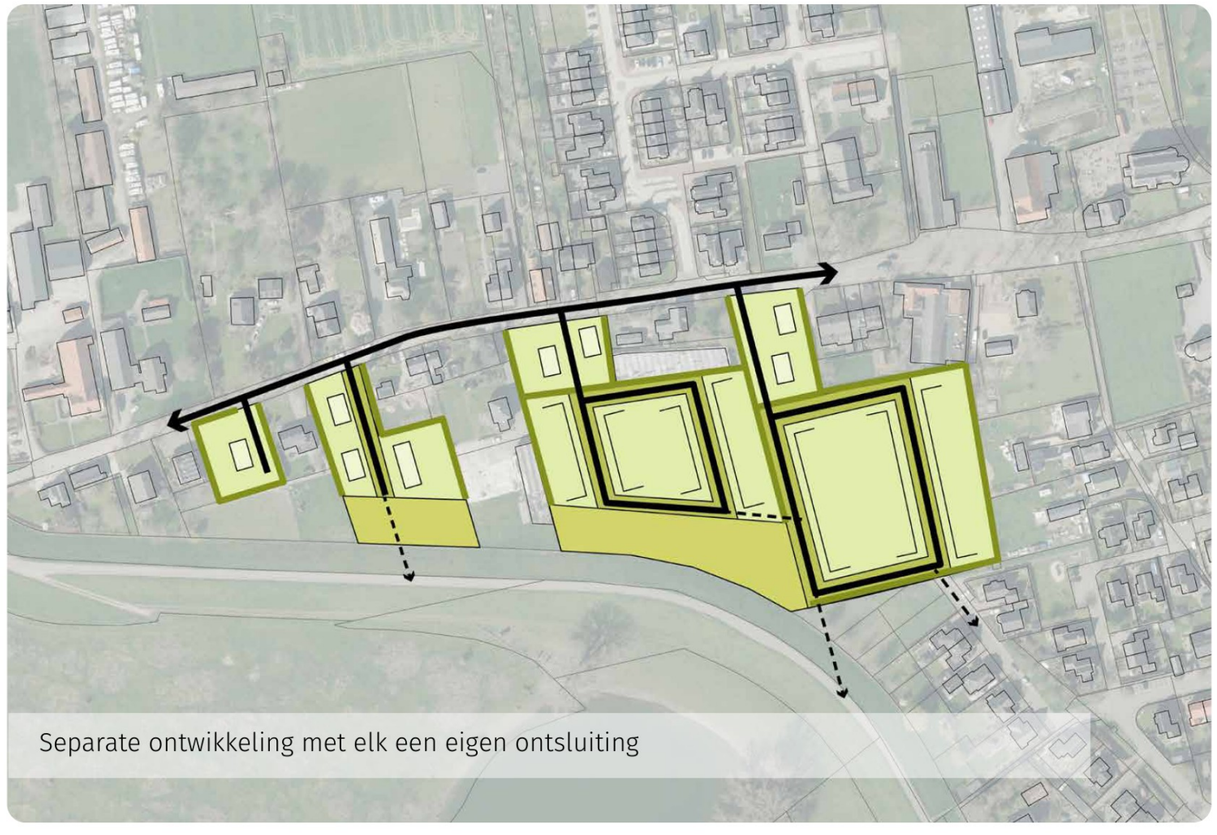


Ontwikkeling in gezamenlijkheid van gronden

- Loostraat als ontginngingsbasis met verbijzondering van bebouwing aan het lint verwijzend naar de bedrijfslocaties
- Tweedelijns bebouwing met meer eenheid verwijzend naar kassen, schuren, gaarden
- Ontsluiting van de buurt vanaf de Loostraat met doorzichten naar de dijk
- Ontsluiting per deelgebied of een gemeenschappelijke ontsluiting
- Langzaamverkeersverbindingen (gestippelde lijnen) realiseren tussen dijk, dorp en Schuttersveld. Deze fungeren in geval van calamiteiten ook als noodontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.
- Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de Prinsstraat is niet wenselijk.
- Locatie Bloemberg dient dus over gronden van locatie Kampschreur te worden ontsloten of een eigen ontsluiting op de Loostraat te krijgen ter hoogte van Loostraat 61 (eventueel i.c.m. herontwikkeling van deze woningen).



Separate ontwikkeling met gemeenschappelijke ontsluiting



Separate ontwikkeling met elk een eigen ontsluiting

Proefverkaveling



Schaal 1:1000 (A3)

- Proefverkaveling voor het scenario 'separate ontwikkeling met eigen ontsluiting'
- Bebouwing aan de Loostraat met duidelijke onderlinge relatie
- Tweedelijns bebouwing in opstrekkende verkavelingsrichting verwijzend naar voormalig gebruik. Hierdoor is het plan eenvoudig aanpasbaar aan wijzigende plannen waterschap
- Geclusterd parkeren buiten de woonstraten
- Autoluwe woonstraten met gemeenschappelijk groen als voortuin
- Waterberging is waar mogelijk voorzien op maaiveld en waar nodig ondergronds in een technische voorziening. Nadere uitwerking moet uitwijzen of hiermee kan worden volstaan.

Proefverkaveling



Schaal 1:1000 (A3)

- Proefverkaveling voor het scenario 'gemeenschappelijke ontsluiting'
- Bebouwing aan de Loostraat met duidelijke onderlinge relatie
- Tweedelijns bebouwing in opstrekkende verkavelingsrichting verwijzend naar voormalig gebruik. Hierdoor is het plan eenvoudig aanpasbaar aan wijzigende plannen waterschap
- Geclusterd parkeren buiten de woonstraten
- Autoluwe woonstraten met gemeenschappelijk groen als voortuin
- Waterberging is waar mogelijk voorzien op maaiveld en waar nodig ondergronds in een technische voorziening. Nadere uitwerking moet uitwijzen of hiermee kan worden volstaan.

Wonen in 'Het kwekersveld'

















adviseurs voor
leefomgeving