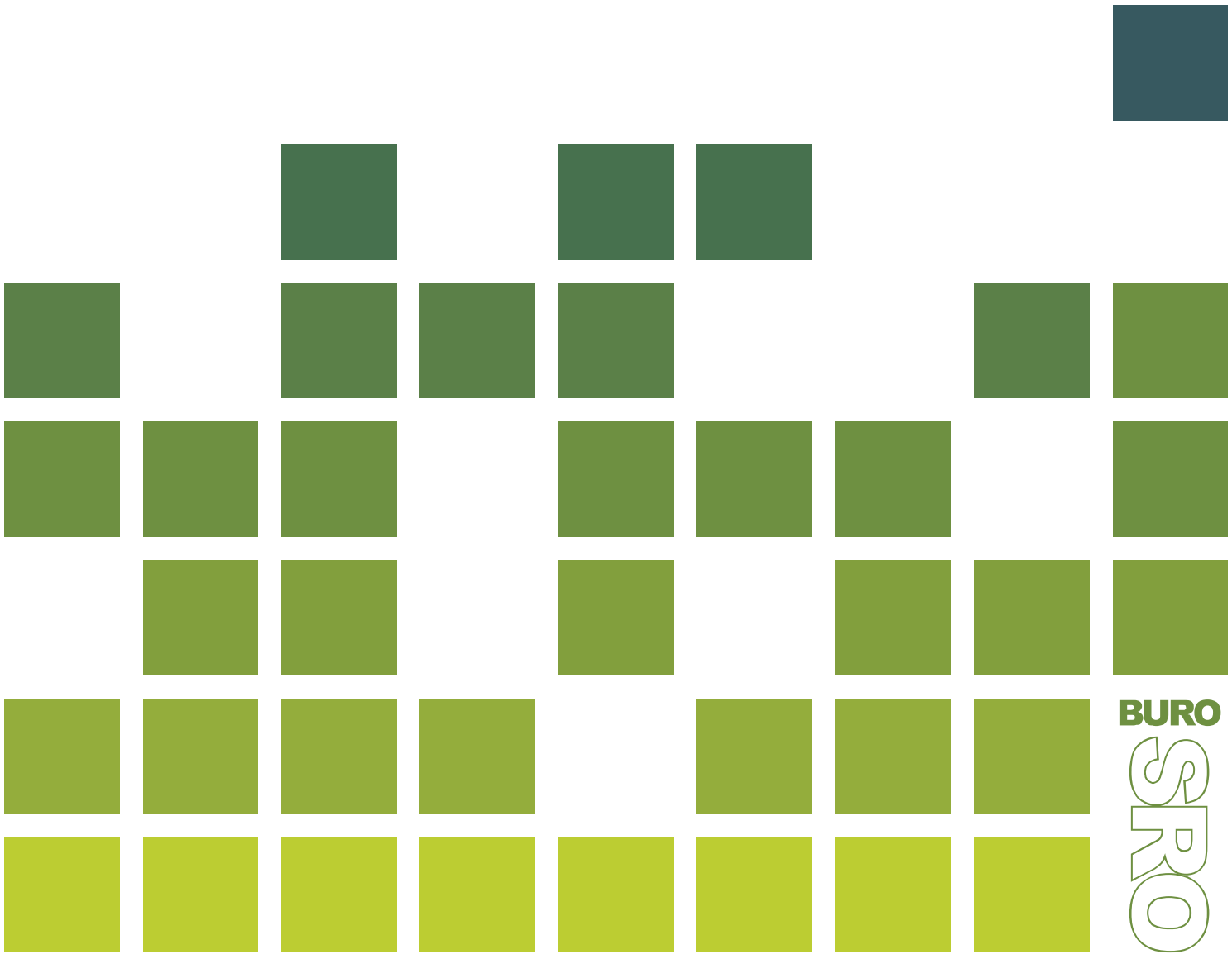
Bestemmingsplan

Sint Antoniusstraat 8-10 Loo

Gemeente Duiven



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Sint Antoniusstraat 8-10 Loo
Identificatienummer:	NL.IMRO.0226.BPLOO020-VS01
Status:	Vastgesteld
Datum:	April 2022
Projectnummer Buro SRO:	17.40.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Duiven
Contactpersoon opdrachtgever:	Mw. F. Westerlaken

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 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Duurzame stedenbouw 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 21
4.1 Milieu 21
4.2 Water 27
4.3 Ecologie 30
4.4 Verkeer 31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.6 Economische uitvoerbaarheid 33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Wijze van bestemmen 35
Hoofdstuk 6 Procedure 36
6.1 Algemeen 36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 36
6.4 Verslag zienswijzen 36

Bijlagen bij de toelichting 37

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek 39
Bijlage 2 Advies ODRA 41
Bijlage 3 Advies VGGM 43
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna 45
Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie 47

Regels 49

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 51
Artikel 1 Begrippen 51
Artikel 2 Wijze van meten 54
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 55
Artikel 3 Tuin 55
Artikel 4 Wonen 56
Hoofdstuk 3 Algemene regels 58
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 58
Artikel 6 Algemene bouwregels 58
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 58
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 58
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 59
Artikel 10 Overige regels 59
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 60
Artikel 11 Overgangsrecht 60
Artikel 12 Slotregel 60

Verbeelding 62

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Sint Antoniusstraat 8-10 in Loo staat een tweekapper in eigendom van woningcorporatie Vivare. Het voornemen is om deze tweekapper te slopen en vijf nieuwe woningen terug te bouwen. Voorliggend initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. 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 aan de Sint Antoniusstraat, centraal in de kern Loo. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied ten opzichte van omgeving (bron: openstreetmaps.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 centraal in de kern van Loo aan de Sint Antoniusstraat 8-10. Loo is overwegend een woonkern met voornamelijk twee-onder-een-kap- en rijwoningen. Ter hoogte van het plangebied heeft de Sint Antoniusstraat door de bomen en groenperken een groen aanzien. Aan de zijde van het plangebied liggen haaks op de weg meerdere parkeerplaatsen. Binnen het plangebied staan twee woningen in een twee-onder-een-kapopstelling met bijhorende tuin. De tweekapper is uitgevoerd met één bouwlaag en een kap. De woningen worden niet meer bewoond. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



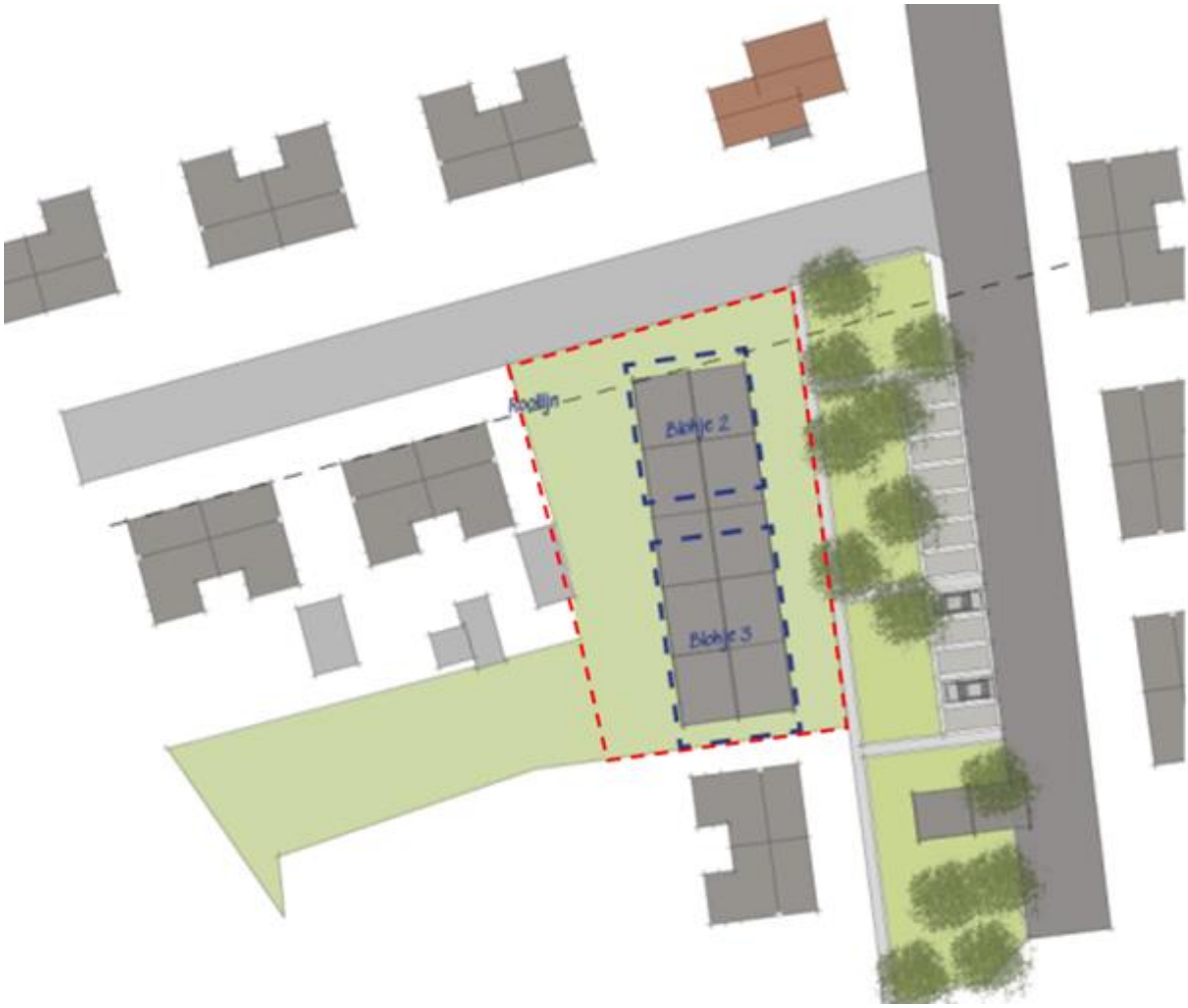
Luchtfoto van het plangebied (bron: Google maps)



Aanzicht op het plangebied vanaf de Sint Antoniusstraat (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zijn vijf nieuwe sociale huurwoningen binnen het plangebied voorzien. De nieuwe woningen sluiten in maat en schaal aan bij de woningen in de omgeving. Om de woningen in te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk, wordt gekozen voor twee gescheiden woonblokken bestaande uit een tweekapper aan de noordkant en drie rijwoningen aan de zuidkant van het plangebied. Deze opstelling heeft tot gevolg dat de noordelijke woningen beperkt over de rooilijn van de nabijgelegen woningen aan de Sloetstraat treden. De nieuwe woningen krijgen één bouwlaag met kap (goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 5 en 10 meter). Daarmee sluiten de woningen aan op de massa en hoogtes van de woningen uit de omgeving. De woningen krijgen via een verhard pad vanaf de voordeur een ontsluiting op de stoep. Parkeren is straks mogelijk op de openbare parkeerplaatsen aan de Sint Antoniusstraat. Meer over het aspect parkeren volgt in paragraaf 4.4. Navolgende afbeelding toont de beoogde inrichting van het plangebied.



Toekomstige positionering van geplande woningen.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Het thema duurzaamheid is geïntegreerd in de uitwerking van voorliggend initiatief. De twee bestaande woningen worden vervangen door vijf nieuwe woningen die voldoen aan de huidige energetische- en woonkwaliteitseisen. Het initiatief voorziet daarmee in een verduurzaming van de woningvoorraad.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro zijn echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI 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.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

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."

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 5 woningen brengt daar geen verandering in.

Ladder duurzame verstedelijking

Planologisch gezien heeft voorliggend initiatief tot gevolg dat het aantal woningen binnen het plangebied toeneemt met drie. 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. De omgevingsverordening is in maart 2021 voor het laatst 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 twee beleidsonderdelen. Het gaat om 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. Planologisch gezien worden er per saldo 3 woningen extra toegevoegd. Door het plan wordt optimaal gebruik gemaakt van deze binnenstedelijke inbreidingslocatie. De omgevingsverordening stelt verder geen specifieke regels ter plaatse van het plangebied.

Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Op 4 maart 2020 is de 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen' ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Een groot aantal ontwikkelaars en woningcorporaties hebben gelijktijdig een steunverklaring afgegeven, waarin ze uitspreken om – in nauwe samenwerking met de overheden – zich in te spannen voor de realisatie van de in de Woondeal vastgelegde afspraken. Het gaat om een langjarige samenwerking om versneld meer woningen te bouwen, de excessen op de woningmarkt aan te pakken en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren.

Planspecifiek
Het aantal woningen binnen het plangebied neemt ten opzichte van de bestaande situatie toe met drie. Het plan voorziet in vijf betaalbare woningen geschikt voor meerdere doelgroepen. Samen met de verduurzaming van de woningvoorraad die door dit plan wordt bewerkstelligd (zie ook 2.3) zorgt het initiatief daardoor, in lijn met de afspraken uit de woondeal, voor een versnelde toename van het aantal woningen binnen een aantrekkelijke, leefbare en duurzame woonomgeving. Daarmee sluit het plan aan op de afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

Het initiatief past binnen de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

3.3.2 Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025

In 2020 is een nieuwe 'Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025' vastgesteld door de samenwerkende gemeenten (Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar) en de provincie. Met de nieuwe Woonagenda geven de samenwerkende gemeenten uitvoering aan de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en zijn er actuele regionale afspraken over woningbouw. Die zijn nodig voor de ruimtelijke onderbouwing als er een nieuw bestemmingsplan of omgevingsvergunning met woningbouw in procedure wordt gebracht. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren in de Liemers zijn: voorkomen dat het woningtekort in de Liemers verder oploopt, ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties en behoefte aan betaalbaar wonen. De focus ligt meer op de kwaliteit dan de kwantiteit.

Wel is door nieuw regionaal woningmarktonderzoek het beeld voor de Liemers veranderd. De woningvraag in de Liemers concentreert zich in de kernen langs de A12. Hoe dichter bij Arnhem hoe groter de extra woningvraag uit de woningmarkt Arnhem, daar is de druk op de woningmarkt groter dan in de Liemers. De gemeenten kiezen er in de Liemerse Woonagenda 2020-2025 dan ook voor om in de kernen langs de A12 en de spoorlijn, Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam de bouwopgave in de komende jaren te concentreren. Daarmee zijn er naast inbreiding en transformatielocaties ook nieuwe uitbreidingslocaties noodzakelijk om de extra woningvraag te kunnen accommoderen. De provincie Gelderland heeft de Liemerse Woonagenda 2020 mede ondertekend.

De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025 bestaat uit 6 basisafspraken die gelden voor de gehele Liemers en vormen kaders voor de woonvisie:

- De prioriteit wordt gelegd bij inbreiding, aangevuld met uitleglocaties. Voor Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam is er ruimte voor uitbreidingslocaties;
- Er wordt ingezet op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad;
- Er wordt gestuurd op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw;
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod;
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw*;
- Woningbouwopgave en versnelling.

*Afgesproken is dat in de Liemers, in afwijking van de Woondeal en in aansluiting met de regionale woningbehoefte, wordt ingezet op een woningbouwprogramma waarin 2/3 deel van de woningen behoort tot de betaalbare categorie. Het gaat om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen met bovengrens van €250.000,- en middeldure huurwoning met een bovengrens van € 850,-.

Planspecifiek
De vijf nieuwe betaalbare woningen worden mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie die in de bestaande situatie al een woonfunctie heeft. In de Liemerse Woonagenda is daarnaast aangegeven dat wordt ingezet op een verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad en het versteld bouwen van nieuwe woningen. Het aantal woningen neemt door voorliggend plan toe met drie en de nieuwe woningen voldoen aan de huidige energetische- en woonkwaliteitseisen. Het initiatief sluit daarmee aan op de zes basisafspraken uit de Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020 - 2025.

Het initiatief past binnen de Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020 - 2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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;

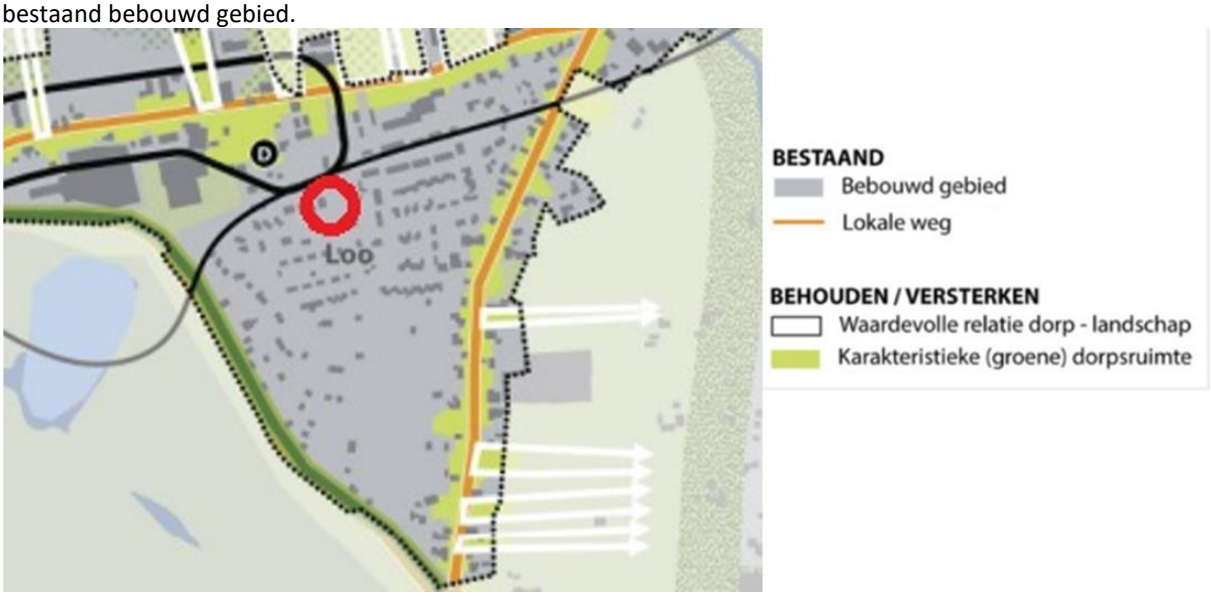
- cultuurhistorie: Duiven als cultuurhistorisch waardevolle gemeente.

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. 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+) die gebruikt is voor de Structuurvisie Duiven 2015 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. Ontwikkeling van woningen in het dorp is mogelijk door middel van inbreiding.

Planspecifiek
De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de visiekaart weer. Het plangebied (rode cirkel) ligt binnen bestaand bebouwd gebied.



Uitsnede visiekaart structuurvisie Duiven 2015

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 5 woningen, centraal in de kern van Loo. Bij voorliggend initiatief

is sprake van inbreiding. Het initiatief komt daarmee tegemoet aan het bepaalde in de visie dat ontwikkelingen binnen Loo mogelijk zijn via inbreiding.

Voorliggend plan past binnen de 'Structuurvisie Duiven 2015'.

3.4.2 Woonvisie 2021-2030

De Woonvisie 2021-2030 geeft weer wat de visie van de gemeente Duiven is ten aanzien van het onderwerp wonen. In 2030 kent de gemeente een meer vitaal, open, zorgzaam en duurzaam woon- en leefmilieu. De gemeente ziet dorpen voor zich, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Voor mensen die zich willen verbeteren op de woningmarkt zijn er doorstroommogelijkheden.

Voor de Liemers wordt op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 tot 2030 een woningbehoefte berekend van ca. 4.300 woningen en tot 2040 van ca. 4.850 woningen. Dat is een groei van de woningvoorraad met 8,4%. De verwachting op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 (gebaseerd op Primos 2019) is dat ook het aantal huishoudens in Duiven zal blijven groeien. Om aan het Duivense deel van deze Liemerse woningbehoefte te kunnen voldoen en om het woningtekort (waar in Duiven vanwege de nabijheid van Arnhem wel sprake van is) te kunnen inlopen, wordt uitgegaan van een gecorrigeerde woningbehoefte waarbij de groei van de woningvoorraad gelijk is aan berekende woningbehoefte voor de Liemers als geheel. Dat betekent dat er tot 2040 een woningbehoefte is van 900 woningen. Rekening houdend met 30% planuitval betekent dat, dat er voor bijna 1.200 woningen plannen moeten komen, waarbij volgens het principe juiste woning op de juiste plek op het juiste moment, veruit de grootste opgave ligt in de kern Duiven. Het gaat daarbij om zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties.

In de Woonvisie zijn drie thema's benoemd die de kern vormen van de woonvisie. De gemeente heeft bij deze thema's de volgende ambities.

1. **Kwaliteit bestaande woningen en leefbaarheid wijken**

De gemeente heeft in eerste instantie aandacht voor de huidige woningvoorraad en de bestaande wijken. Immers het aantal nieuw te bouwen woningen is in verhouding tot de bestaande voorraad beperkt. De gemeente wil de huidige woningvoorraad energetisch en kwalitatief verbeteren en niet alleen voorwaarden stellen aan nieuwe woningen. Daarnaast wil de gemeente ruimte bieden voor bijzondere woonconcepten als flexwonen en tijdelijke huurcontracten. Er wordt gewerkt aan de leefbaarheid van wijken en dorpen en er wordt aangesloten bij de aanpak in de transitievisie warmte.

2. **Huisvesten van specifieke doelgroepen**

De gemeente wil de huisvestingsvraag van doelgroepen die zich niet altijd zelfstandig redden op de woningmarkt faciliteren. Het gaat om jongeren/starters, groepen met een zorgvraag, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, vergunninghouders en mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte (spoedzoekers).

3. **Meer en passende woningen**

De gemeente wil de woningbouw versnellen om aan de behoefte te voldoen en tot 2025 570 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. De gemeente heeft daarvoor zowel de al bekende locaties als één of mogelijke meerdere uitbreidingslocaties nodig. De gemeente wil de juiste woningen realiseren rekening houdend met de geconstateerde woningbehoefte en met doorstroming uit de bestaande voorraad. De grootste opgave ligt in de kern Duiven. Nieuwbouw wordt daarom vooral in en

bij de kern Duiven gerealiseerd. In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd met extra aandacht voor lokale kenmerken als woonmilieus en sociale binding. De gemeente wil de betaalbare woningen die gerealiseerd worden ook betaalbaar houden. Er worden eisen gesteld op het gebied van energie, duurzaamheid, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid. In één van de doelen uit de visie is opgenomen dat vooral kleinere woningen gebouwd moeten worde voor 1 en 2 persoonshuishoudens in de huursector en in de betaalbare koopsector (< € 250.000,-). Voor de kern Loo is aangegeven dat er de komende 10 jaar een behoefte is aan ca. 20 tot 30 extra woningen. De locatie aan de Sint Antoniusstraat komt specifiek terug als één van de locaties binnen de gemeente die door omstandigheden om een herontwikkeling vragen.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in een ontwikkeling op een in de woonvisie concreet genoemde inbreidingslocatie aan de Sint Antoniusstraat in Loo. De twee bestaande sociale huurwoningen worden vervangen voor vijf nieuwe sociale huurwoningen. De nieuwe woningen voldoen aan de huidige energetische- en woonkwaliteitseisen, waarmee het plan zorgt voor een verduurzaming van de woningvoorraad van Loo. Daarnaast draagt de toename van het aantal woningen direct bij aan het verhelpen van het tekort aan passende en betaalbare woningen. Het plan sluit daarmee aan bij het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Duiven.

Het initiatief past binnen de 'Woonvisie 2021-2030'.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Groessen en Loo', vastgesteld op 21 mei 2007. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan ter hoogte plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Recent heeft het ontwerpbestemmingsplan ''Groessen en Loo'' ter inzage gelegen (inzagetermijn: 26 augustus 2021 t/m 6 oktober 2021). Op 31 mei 2009 heeft de gemeente Duiven het 'Bestemmingsplan Archeologie' vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 3'.

De voorgenomen realisatie van 5 woningen past niet binnen de geldende regels van de opgenomen bestemming 'Wonen' 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

Voorliggend initiatief heeft niet tot gevolg dat er een nieuwe bodemgevoelige functie aan het plangebied wordt toegevoegd. Het plangebied is in de bestaande situatie reeds bestemd voor woondoeleinden. In een eerder stadium is bepaald dat de gronden geschikt zijn voor een woonfunctie. Wel is in het kader van de sloop- en bouwwerkzaamheden een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1.
De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat geringe overschrijdingen en sporadisch zand zijn aangetroffen in de bovengrond van het perceel. De gehalten zijn echter niet van wezenlijke invloed op de algemene bodemkwaliteit op de locatie en behoeven daarmee geen nadere aandacht. Tevens is in het onderzochte monster van de druppelzone geen asbest aangetroffen. De sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen in het kader van het aspect bodem worden uitgevoerd. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is niet nodig.

Het bestemmingsplan 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 $\mu g/m^3$.

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 rekenpunt 15466899 (aan de Rijndijk 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 2020 (µg/m^3)	15.8 µg/m^3	17.6 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, fijn stof en zeer 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 (toename van per saldo 3 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 betekenende 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 geluidshinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige 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 in op geluidswerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidshinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Het aantal geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied neemt toe met drie. Ter plaatse van de Sint Antoniusstraat en omliggende wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Het plangebied ligt niet binnen een onderzoekszone van een verkeersweg met een snelheid van 50 km/u of hoger. Akoestisch onderzoek vanuit de Wgh in het kader van wegverkeer is daarmee niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt in een rustige woonwijk met voornamelijk autoverkeer (licht verkeer). Er liggen geen bedrijventerreinen of andere locaties in de omgeving met een hoge verkeersaantrekkende werking van (middel) zwaar verkeer. Daarbij liggen de woningen binnen het plangebied door de aanwezigheid van groenperken en parkeerplaatsen op enige afstand tot de weg. Geluidshinder van wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen kan daarom worden uitgesloten. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid, onderdeel wegverkeer.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijventerreinen en/of spoorwegen gelegen. Geluidshinder door deze geluidsbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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'). In bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is bepaald voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreffen 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 dichtstbijzijnde veehouderij betreft een veehouderij van runderen, paarden en schapen aan de Loostraat 22. De afstand tot deze veehouderij betreft circa 355 m. Voor runderen en paarden gelden vaste afstanden (100 m tussen geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf). Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Schapen zijn dieren met een geuremissiefactor, maar gelet op de ruime afstand kunnen negatieve geureffecten ook hier worden uitgesloten. De veehouderij aan de Loostraat 18 betreft een intensieve veehouderij in pluimvee, ook dit bedrijf is gelegen op ruim voldoende afstand (>500 m). Op basis van de voorgrondbelasting kan daarom worden geconcludeerd dat er geen sprake is van geurhinder voor de toekomstige woningen. In de (directe) omgeving is een beperkt aantal veehouderijen aanwezig, veelal op ruime afstand ten noordoosten van Loo aan de Loostraat en de Lijkweg. Aan de zuidwestkant van Loo ligt een fraai uiterwaardengebied met natuurwaarden. Veehouderijen zijn daar niet aanwezig. Ook vanuit de achtergrondbelasting kan geurhinder worden uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

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 centraal gelegen in de kern Loo. Het omliggende gebied bestaat vrijwel volledig uit woningen en er liggen geen milieubelastende functies in de directe omgeving. Met voorliggende ontwikkeling worden er geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering, hiervoor zijn andere bestaande woningen reeds richtinggevend.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot 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, kampeerterreinen 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
Voorliggend initiatief heeft tot gevolg dat het aantal kwetsbare objecten binnen het plangebied toeneemt met drie. 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. In het kader van voorliggend plan hebben de ODRA en de VGMM advies uitgebracht. De belangrijkste adviezen zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen. De adviezen zelf zijn als bijlagen 2 (ODRA) en 3 (VGGM) toegevoegd.



Uitsnede provinciale risicokaart, geraadpleegd op 19 november 2021 (zwarte cirkel = ligging plangebied).

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:
Rondom het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel ligt op ongeveer 1.400 meter ten zuidoosten van het plangebied de Betuweroute. Op 1.000 meter ten zuidwesten van het plangebied is het nieuwe deel van de A15 beoogd. En op 690 meter ten westen van het plangebied liggen een drietal aardgastransportleidingen. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en toekomstige snelweg A15. Het invloedsgebied van de aardgastransportleidingen en de Nederrijn reikt niet tot aan het plangebied. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de Betuweroute en de toekomstige A15 groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft alleen het aspect zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in beeld gebracht te worden.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportroutes. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 2 december 2021 (kenmerk: 2021-006926).

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- De realisatie van het plan leidt tot zeer geringe toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Het plan ligt in incidentenscenario toxisch wolk. De kans op dergelijk incident is klein.
- Wel adviseert de VGGM, aandacht te hebben voor risicocommunicatie (bijlage 3). Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid van burgers.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan te ontvluchten via Sint Antoniusstraat. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

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.

Nationaal Water Programma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. De minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) stelt het Nationaal Water Programma (NWP) op voor de periode 2022–2027. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050. Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen. Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

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	1. Nee 2. Nee 3. Nee	2 1 1

	oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	 4. Nee	 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

Hemelwater

Benodigde waterberging

Vanuit actueel gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Voor het bepalen van de capaciteit van de bergingsvoorzieningen dient uit te worden gegaan van een maatgevende bui van 60 mm/u. Ook moet de voorziening binnen 24 uur leeg lopen door infiltratie of vertraagde afvoer naar oppervlaktewater. In het uiterste geval kan overtollig water worden afgevoerd naar een gemeentelijk regenwaterriool.

Bij voorliggend plan is het uitgangspunt infiltratievoorzieningen op eigen terrein te borgen. Een regenwaterriool is niet aanwezig in de omgeving. 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 135 m².
- Verharding op onbebouwde gronden (inrit, parkeerplaatsen, terrassen) = totale oppervlakte onbebouwde gronden x 50% = 425 m²

In totaal bevindt zich een verhard oppervlakte van circa 560 m² in het plangebied

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

- Verhard oppervlakte bebouwing = totaal oppervlakte bebouwing = circa 370 m².
- Verharding op onbebouwde gronden (inrit, parkeerplaatsen, terrassen) = totale oppervlakte onbebouwde gronden x 50% = circa 305 m²

In totaal is er in de toekomstige situatie een verhard oppervlakte van circa 675 m².

De totale toename van het verharde oppervlakte komt hiermee op circa 675 m² (toekomstig) - circa 560 m² (bestaand) = circa 115 m².

De benodigde compensatie is als volgt:
Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (115 m²) * 0,066 = circa 7,59 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 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
In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. In het vervolg van deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op ca. 215 m ten westen van het plangebied. Voorliggend initiatief maakt geen ontwikkelingen mogelijk met een noemenswaardig nadelig milieueffect op de omgeving. Voor wat betreft de deelaspecten 'lichthinder', 'geluid' en 'trilling' kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Volledigheidshalve is voor het onderdeel stikstof een 'Voortoets stikstofdepositie' uitgevoerd. De voortoets is toegevoegd als bijlage 5. De belangrijkste conclusie is dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toeneemt. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit gebiedsbescherming.

Soortenbescherming
Om te kunnen bepalen of de beoogde sloopwerkzaamheden mogelijk negatieve effecten tot gevolg heeft op (beschermde) soorten is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 4. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden met een aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb kan bevoegd gezag (provincie) onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatieveafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.
Op basis van deze conclusie zal voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een aanvullend onderzoek worden ingediend. Indien relevant zal daaropvolgend via een separate procedure een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Gelderland. Tevens zal bij het uitvoeren van de werkzaamheden de algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wnb in acht worden genomen. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar vanuit soortenbescherming.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

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 beperkt toe. De Sint Antoniusstraat en omliggende wegen kunnen een beperkte 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. Per sociale huurwoning geldt een gemiddelde norm van 1,6 parkeerplaats. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op afgerond 8 parkeerplaatsen. Dit zijn 5 parkeerplaatsen meer dan in de bestaande situatie. Toekomstige bewoners kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen aan de Sint Antoniusstraat. Daar is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de behoefte te voorzien.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect Verkeer.

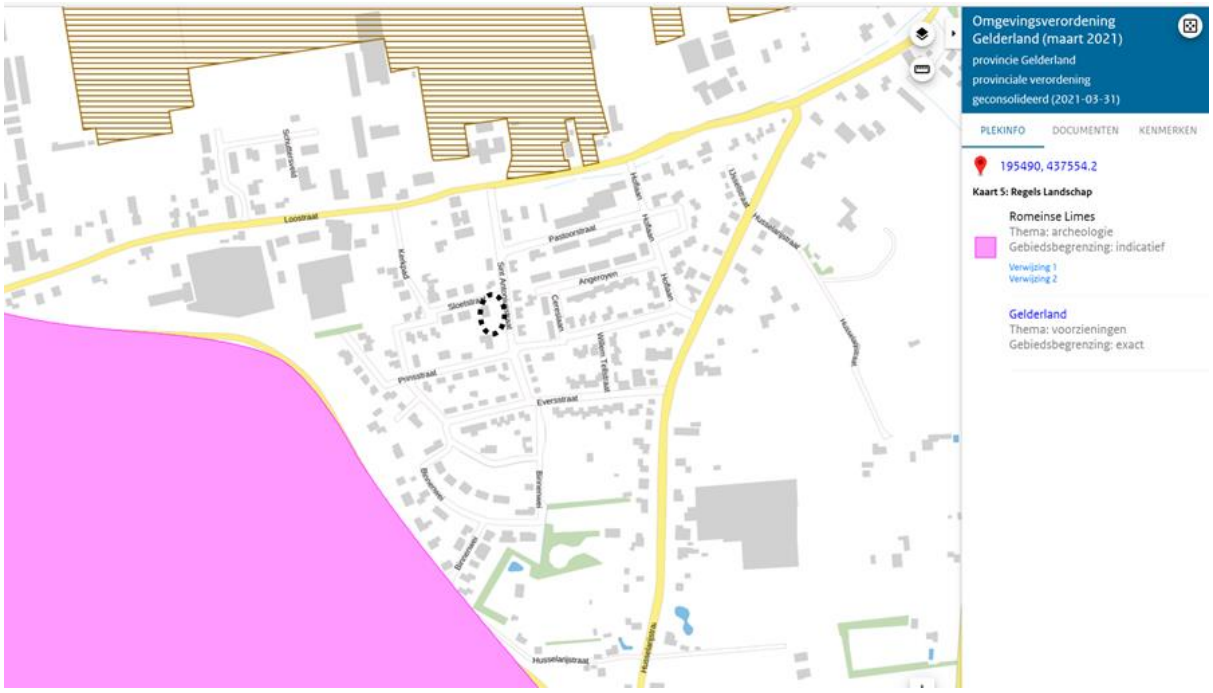
4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) maken de gronden van het plangebied onderdeel uit van de 'Romeinse Limes'. In het Barro is bepaald dat een nadere uitwerking van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes in de provinciale verordening nader worden uitgewerkt. Navolgende kaart toont een uitsnede van de Omgevingsverordening Gelderland. Daarop is te zien dat de kern Loo, waaronder het plangebied (ellips met zwarte rand) geen onderdeel uitmaken van de 'Romeinse Limes'. Een nadere toets aan de kernkwaliteiten is daarom achterwege gelaten. Daarnaast is onder het rijksbeleid in paragraaf 3.1 reeds gemotiveerd dat voorliggende ontwikkeling plaats vindt op een reeds bebouwd perceel. Eventuele overblijfselen die hier ooit aanwezig waren zijn daarmee reeds aangetast. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op het onderdeel 'Romeinse Limes'. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn ook geen andere waardevolle landschappen of objecten zoals (rijks)monumenten aanwezig. Het initiatief heeft geen negatief effect op het aspect cultuurhistorie.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening Gelderland, versie maart 2021 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Archeologie

Onderhavig plangebied heeft de dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 3'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. Als gevolg van voorliggend plan wordt deze grens niet overschreden. De woningen krijgen een oppervlakte van afgerond 55 m² per woning (10,6 l * 5,1 b), waardoor de totale oppervlakte aan bodemingrepen uitkomt op ca. 270 m², ruim onder de gestelde onderzoeksgrens. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet nodig. In de regels van voorliggend plan is het 'Bestemmingsplan Archeologie' van toepassing verklaard, zodat de mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem ook bij toekomstige bodemwerkzaamheden binnen het plangebied beschermd blijven.

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 gemeente Duiven is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld die aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. De in de grondexploitatie geraamde kosten worden gedekt vanuit de verkoop van bouwrijpe gronden. Eventuele planschadekosten worden eveneens gedekt uit deze grondexploitaties. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

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

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

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en bijbehorende gebiedsbescherming 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 3' uit het 'Bestemmingsplan Archeologie' van de gemeente Duiven zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan van toepassing verklaard.

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 gemeenteraad wordt 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 ten opzichte van de bestaande situatie het aantal woningen beperkt toeneemt (per saldo met 3).

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 24 februari 2022 tot en met woensdag 6 april 2022, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

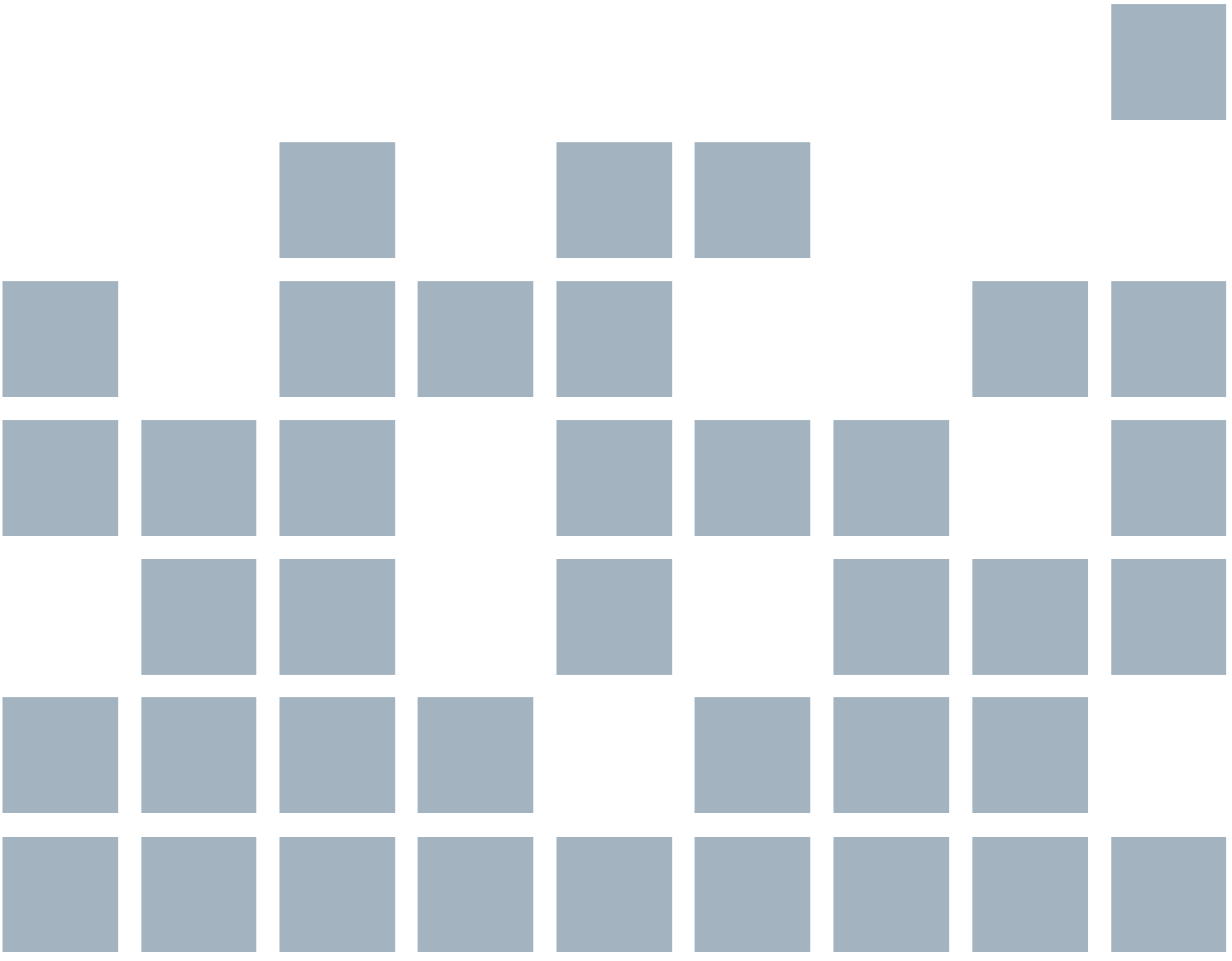
Bijlage 2 Advies ODRA

Bijlage 3 Advies VGGM

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Sint Antoniusstraat 8-10 Loo met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPLOO020-VS01 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.BPLOO020-VS01.

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van dit bestemmingsplan 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 tot de perceelsgrens 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.

3.2.2 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

a. het bepaalde in artikel 4.2.2 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 3,25 m mag bedragen en maximaal 6 m.

Een afwijking 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden drie aaneengebouwde woningen gebouwd;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij twee aaneengebouwde woningen en bij hoekwoningen aan één zijde minimaal 3 m;
e. goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
f. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt als maximum aantal woningen het aantal zoals op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 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 40 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% 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 3,25 m mag bedragen en maximaal 6 m.

4.2.3 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.2.2 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 4.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m²;
c. artikel 4.2.2 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.

Een afwijking 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 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 detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Een afwijking kan slechts worden verleend, mits:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 7 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 8 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.

Een afwijking kan slechts worden verleend, mits:

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 9 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. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw dan wel wijziging van het gebruik wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Duiven' die in werking is getreden op 3 februari 2018, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW, met dien verstande dat:
    1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
    2. de gehanteerde afmetingen van een parkeerplaats conform de vigerende beleidsnota zijn;
    3. deze parkeergelegenheid in stand dient te worden gehouden.
b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a indien:
    1. op andere wijze in de nodige parkeerbehoefte wordt voorzien, of;
    2. uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
    3. er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
        - het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
        - bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.

10.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid onder artikel 11.1 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.

11.2 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 11.2, 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 11.2, 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 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Sint Antoniusstraat 8-10 Loo'.

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement