adviseurs voor leefomgeving

www.ontwerpenomgeving.nl

Motivering

Herstructurering Sloetstraat en Sint Antoniusstraat Loo

Gemeente Duiven



Projectnummer: 3937.03
Datum: 26 mei 2026
Versie: ontwerp

Inhoudsopgave

Motivering 2

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1. Aanleiding
1.2. Projectgebied
1.3. Het Omgevingsplan
1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving 10

2.1. Huidige / feitelijke situatie
2.2. Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving 14

3.1. Rijksbeleid en rijksregels
3.2. Provinciaal beleid en provinciale regels
3.3. Regionaal beleid
3.4. Beleid Waterschap Rijn en IJssel
3.5. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 29

4.1. Archeologie en cultureel erfgoed
4.2. Bedrijfsmatige activiteiten
4.3. Duurzaamheid en klimaat
4.4. Gezondheid
4.5. Stedenbouw en welstand
4.6. Milieu
4.7. Natuur / ecologie
4.8. Water
4.9. Wegen, verkeer en parkeren
4.10. Wonen

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 60

5.1. Activiteiten, regels
5.2. Voorschriften / voorwaarden
5.3. Financiële / economische uitvoerbaarheid
5.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties 63

6.1. Conclusie

Hoofdstuk 7 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan 65

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Eind 2019 zijn ernstige verzakkingen geconstateerd bij twee woningen aan de Sint Antoniusstraat. Op basis van aanvullend onderzoek bij alle 22 woningen van Vivare (in het vervolg: initiatiefnemer) is voor twee woningen een sloopbesluit genomen, waarna de woningen zijn gesloopt. Voor de overige woningen is gebleken dat binnen 15 tot 25 jaar verdere schade te verwachten is aan het casco. Mede met de noodzaak tot renovatie van de woningen is besloten om tot planvorming over te gaan voor een herstructurering van alle desbetreffende woningen.

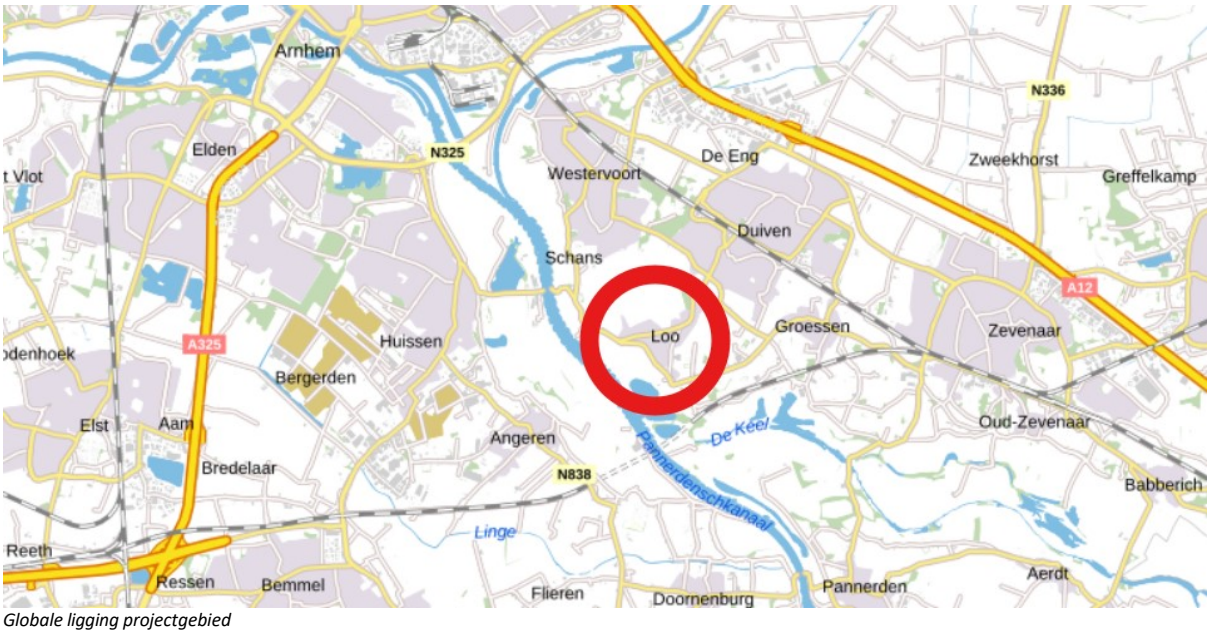
Initiatiefnemer is voornemens de twintig twee-onder-één-kap woningen te slopen, en hiervoor in de plaats 35 nieuwbouwwoningen te realiseren met bijbehorende parkeerplaatsen. Daarvan zullen 31 woningen in het sociale huur segment worden gerealiseerd. Om in de brede vraag naar woningen te kunnen voorzien worden de woningen voor zowel starters als ouderen gerealiseerd.

Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Duiven', met onderliggend het bestemmingsplan 'Groessen en Loo', vastgesteld op 15 februari 2022. Op grond van het vigerend planologisch regiem zijn de gronden binnen het projectgebied bestemd voor 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Het plan is op grond van het 'Omgevingsplan gemeente Duiven' niet geheel mogelijk. Om het plan mogelijk te maken, moet van het Omgevingsplan worden afgeweken.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor moet op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voorliggende motivering voorziet hierin.

1.2. Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Sloetstraat en de Sint Antoniusstraat, binnen de bebouwde kom van de kern Loo. Aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde wordt het projectgebied omgeven door woonpercelen. Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en projectbegrenzing van het projectgebied weer. De projectbegrenzing is in beter detail zichtbaar in Bijlage 1.



Globale ligging projectgebied



Globale projectbegrenzing

1.3. Het Omgevingsplan

1.3.1 Huidige regels omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Duiven'. Onderdeel van dit Omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen. De bruidsschatregels zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn komen te vervallen en in het omgevingsplan van de gemeente zijn opgenomen. Alle (voorheen of op 31 december 2023) geldende bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het 'Omgevingsplan gemeente Duiven'. Ter plaatse van het projectgebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Groessen en Loo' dat op 15 februari 2022 is vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven.

Op grond van dit vigerende bestemmingsplan hebben de gronden in het projectgebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Tevens zijn er zes bouwvlakken ingetekend, en staan er zes bouwaanduidingen voor twee-aaneen woningen. Deels strekken deze bouwaanduidingen over meerdere twee-aan-één woningen. Daarnaast zijn de maximale goot- en nokhoogte vastgesteld op respectievelijk 5 en 10 meter.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen'. Daarnaast zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven toegestaan.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden

gelegen woningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van doorgaand verkeer, parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen, en voor waterhuishoudkundige doeleinden.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Het projectgebied valt tevens binnen het 'Bestemmingsplan Archeologie', vastgesteld op 31 mei 2009, en het 'Parapluplan archeologie en afwijkingsregels Duiven', vastgesteld op 24 april 2024. In het bestemmingsplan 'Groessen en Loo' is onder artikel 22.2 opgenomen dat het bestemmingsplan Archeologie van kracht blijft. Hieruit blijkt dat het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' heeft, met de gebiedsaanduiding 'other: specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting '. Ter plaatse van deze aanduiding is het verboden om bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,5 m uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning burgemeester en wethouders.

Navolgende afbeelding geeft het projectgebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Groessen en Loo' weer.



Globaal projectgebied op bestemmingsplan

1.3.2 Strijdigheid met het omgevingsplan

Het project voorziet in de sloop van twintig woningen en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. Wonen is binnen het projectgebied grotendeels toegestaan. Er zijn echter enkele redenen waarom het project op gronden van het Omgevingsplan niet kan worden gerealiseerd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, met een bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Deze woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de bestaande woningen en de realisatie van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het voorliggende initiatief wijkt hiervan op essentiële onderdelen af:

- **Ligging buiten het bouwvlak:** een deel van de nieuwe woningen wordt buiten de begrenzing van het bestaande bouwvlak gesitueerd;
- **Bouw- en goothoogte:** voor de woningen geldt een bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 m en 5 m, deze worden beiden in de toekomstige situatie overschreden (met uitzondering van de levensloopbestendige woningen);
- **Toename van het aantal woningen:** Binnen het bouwvlak wordt het maximaal toegestane aantal woningen overschreden. Het bestemmingsplan staat enkel het bestaande aantal woningen toe, waardoor uitbreiding niet is toegestaan;
- **Afwijkend woningtype:** De bestemming staat uitsluitend twee-aaneen-woningen toe. Het initiatief voorziet echter in zowel rijwoningen als twee-onder-een-kapwoningen, wat niet past binnen de toegestane bouwaanduiding.

Om bovenstaande redenen is de realisatie van de woningen niet toegestaan, en dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.

1.3.3 (Ontwerp) Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven zijn er enkele tegenstrijdigheden met het Omgevingsplan. Daarom wordt een Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd om deze tegenstrijdigheden mogelijk te maken, dit op basis van artikel 5.1 lid 1 sub a en lid 2 van de Omgevingswet. Door de omgevingsvergunning wordt het voor initiatiefnemer mogelijk om bestaande woningen te slopen en deze te vervangen door 35 nieuwbouwwoningen. Voor de onderbouwing waarom dit op de locatie mogelijk is wordt verwezen naar de overige hoofdstukken van deze motivering.

1.3.4 Procedure

Gezien de aard van de activiteit is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is vastgelegd in artikel 16.64 e.v. van de Omgevingswet. Na ontvangst van de aanvraag neemt het college van burgemeester en wethouders de aanvraag in behandeling. Hierna wordt een ontwerpbesluit opgesteld, waarna gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming door het college van B&W.

1.4. Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 is de projectbeschrijving beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid wat van toepassing is op de ontwikkeling. In Hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven en getoetst aan geldend beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de procedure en de uitvoerbaarheid van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In Hoofdstuk 6 wordt ten slotte geconcludeerd of wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1. Huidige / feitelijke situatie

Het projectgebied, dat kadastraal bekend staat als Groessen en Loo, sectie F, nummers 1203, 1204, 1205, 1206, 1210, 1211, 1222, 1223, 1457, bestaat grotendeels uit woningen met bijbehorende voorzieningen en infrastructuur. Het projectgebied heeft een oppervlak van circa 11.200 m^2. In totaal bevinden zich binnen het projectgebied 20 twee-aan-één-woningen. De woningen zijn wit van kleur, hebben een herkenbare architectuur en vormen zo hun eigen ensemble. De woningen beschikken allemaal over een oprit en tuin. Tevens zijn er binnen het projectgebied enkele groenstructuren en parkeerplaatsen aanwezig.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn voornamelijk woningen en enkele veehouderijen gelegen. Daarnaast ligt het in de nabijheid van het Natura-2000 gebied Rijntakken. Het effect van voorliggend initiatief op dit gebied wordt verder toegelicht in paragraaf 4.7.1.

Gezien er eind 2019 ernstige verzakkingen zijn geconstateerd bij enkele woningen, is besloten over te gaan op volledige herstructurering van de wijk. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Bestaande situatie projectgebied (wit omlijnd)



Straatbeeld van de wijk



Groenstructuren met parkeerplaatsen eronder

2.2. Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in de sloop van 20 twee-aan-één-woningen. Vervolgens worden er 35 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, bestaande uit diverse woningtypes. Er komen levensloopbestendige woningen (één laag met kap), eengezinswoningen (twee lagen met kap) en twee-onder-één-kap woningen.



Ontwerp van de woningen (links eengezinswoningen (SH), midden levensloopbestendige woningen (SH) en rechts twee-onder-één-kap woningen (Koop))

De volgende verdeling van woningen zal worden gehanteerd:

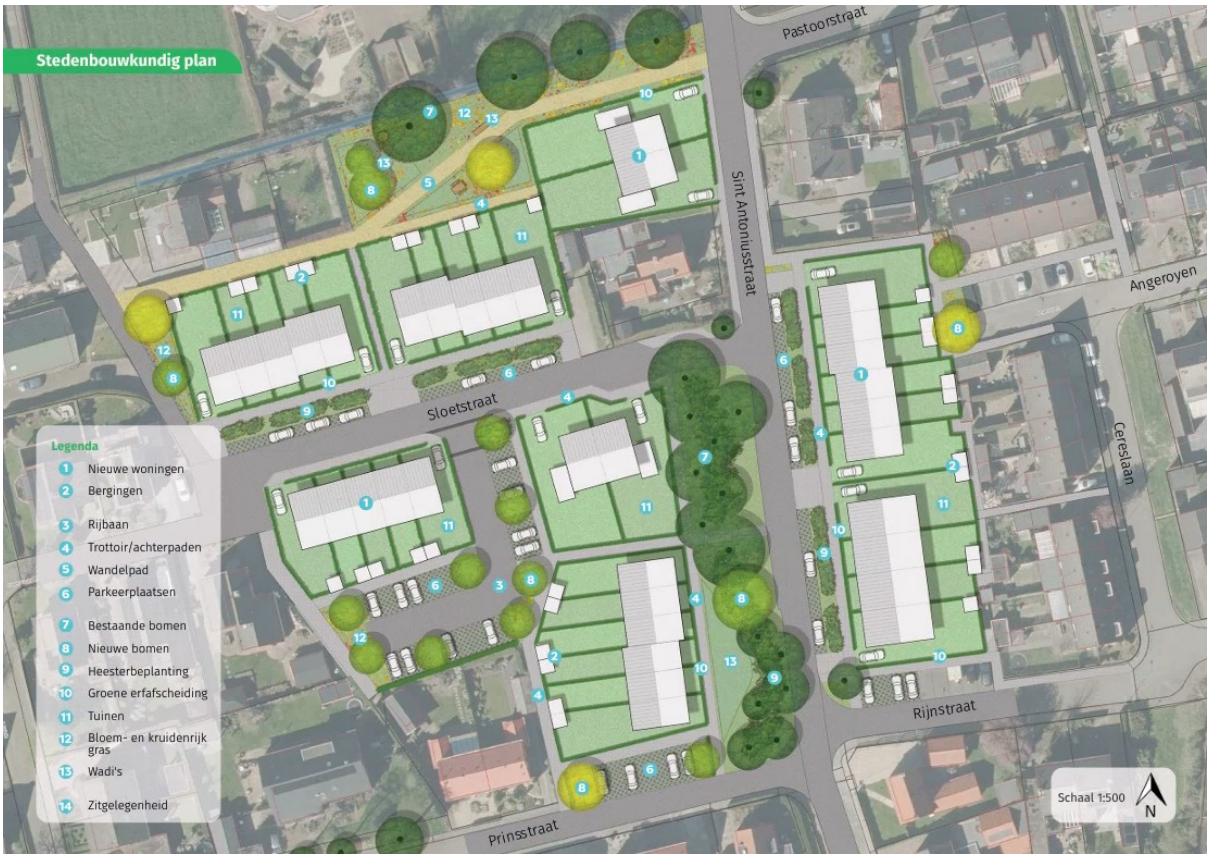
- Eengezinswoningen (Sociale huur, 21x);
- Eengezinswoningen, één-twee persoonshuishoudens (Sociale huur, 6x);
- Levensloopbestendige woningen (Sociale huur, 4x);
- Twee-onder-één-kap woningen (Koop, 4x).

Het grootste deel van de woningen zal bestaan uit sociale huur. Alleen de vier twee-onder-één-kap woningen worden als koopwoningen aangeboden. De eengezinswoningen krijgen een nokhoogte van ca. 10,2 m en goothoogte van ca. 5,9 m. De levensloopbestendige woningen krijgen een nokhoogte van ca. 7,8 m en goothoogte van ca. 3 m. De twee-onder-één-kap woningen krijgen een nokhoogte van ca. 11,2 m en goothoogte van ca. 5,9 m. Hiervoor wordt een maximale bouwhoogte van 11,5 m en goothoogte van 6 m voor de bouwvlakken opgenomen. Voor het specifieke ontwerp van de woningen, waaronder de gevelbeelden met dimensionering, wordt naar het ontwerpboek (Bijlage 2) verwezen. In deze bijlage staan de exacte oppervlakten van de woningen, alsook de pandinrichting waarmee deze worden gerealiseerd.

Voor parkeren geldt dat er veertien parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zullen worden, en vijftig parkeerplaatsen op openbaar terrein. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

De nieuwbouw zal een duidelijke onderlinge samenhang krijgen, zoals in de bestaande situatie ook het geval is. Tevens zal er aansluiting worden gezocht met aangrenzende woningen op het gebied van massa, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering. Deze detaillering is verder in de civieltechnische uitwerking opgenomen. Bijlage 3 geeft een nadere detaillering van het ontwerp weer.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de exacte indeling van het projectgebied weer. Het volledige stedenbouwkundige plan is opgenomen als Bijlage 1.



Inrichting projectgebied



Inrichting parkeren binnen projectgebied

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1. Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevings (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overstijgen:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Beperken van klimaatverandering.
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Ten aanzien van dit initiatief in het projectgebied wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Er zijn reeds twee woningen gesloopt. Met het initiatief worden twintig woningen gesloopt, en 35 nieuwe woningen gerealiseerd (per saldo dertien), waarbij de doelgroep senioren en starters (dan wel één á twee persoonshuishoudens) op de woningmarkt bedraagt.

Tevens wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Met het initiatief worden verouderde woningen gesloopt, waardoor de uitstraling ter plaatse wordt verbeterd. De nieuwe woningen die op de locatie in het projectgebied

worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Duiven en omgeving.

Het initiatief draagt bij aan de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De wetgever heeft in de Omgevingswet (Ow) de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. Het Bkl vervangt de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening.

- De beoordelingsregels in het Bkl gaan over:
- algemene beoordelingsregels;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur;
- waarborgen van de veiligheid;
- beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- duurzaamheid en bruikbaarheid.

In het Bkl is in artikel 8.0a lid 2 opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies in het omgevingsplan het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Afdeling 5.1 van het Bkl stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- algemene bepalingen;
- waarborgen van de veiligheid;
- beschermen van de waterbelangen;
- beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- het voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

<u>Toetsing</u>

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, geur

en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 4.

Algehele conclusie

Het werkingsgebied raakt geen van de veertien nationale belangen. Voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is in overeenstemming met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

Als bij een wijziging van een omgevingsplan (art. 5.129g Bkl) of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 8.0b Bkl) 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De onderbouwing bij de nieuwe ontwikkeling heeft zodoende:

- een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling; en
- indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat getoetst wordt aan de Ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving legt geen grens vast wat voldoende substantieel is.

Toetsing

In artikel 5.129g van het Bkl wordt beschreven dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Bij voorliggend initiatief is er sprake van een woningbouwlocatie. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met meer dan elf woningen worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Om die reden is door Buro Ontwerp en Omgeving in juli 2025 een Laddertoets uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als Bijlage 4. Hieruit blijkt dat het initiatief positief bijdraagt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Projectbesluiten

Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang. Voorbeelden zijn de aanleg of uitbreiding van een snelweg of de versterking van een primaire waterkering. Ook kan het gaan om private initiatieven die samenvallen met het bereiken van publieke doelen voor de fysieke leefomgeving. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van nieuwe natuur of energie-infrastructuur in samenwerking met een private initiatiefnemer. In de Omgevingswet, Elektriciteitswet 1998, Gaswet en Mijnbouwwet staan projecten waarvoor het waterschap, de provincie of het Rijk verplicht een projectbesluit moet vaststellen.

Het projectbesluit vervangt het Tracébesluit uit de Tracéwet, het inpassingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening en het projectplan uit de Waterwet. Voor de oude instrumenten geldt het overgangsrecht. Het projectbesluit wijzigt het omgevingsplan met regels die nodig zijn voor het uitvoeren, in werking hebben of in stand houden van het project. De gewijzigde regels van het omgevingsplan zijn onderdeel van het projectbesluit.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten nog geen omgevingsplan volgens de regels van de Omgevingswet. Door het overgangsrecht is er een tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het tijdelijk deel bestaat uit de op dat moment geldende bestemmingsplannen en daarmee vergelijkbare instrumenten (waaronder inpassingsplannen) en uit de bruidsschat. Gemeenten hebben tot eind 2031 de tijd om het tijdelijk deel van het omgevingsplan om te zetten naar een nieuw deel van het omgevingsplan. In deze overgangsfase hoeft het Rijk, de provincie of het waterschap met het projectbesluit het omgevingsplan niet te wijzigen. Dit volgt uit artikel 22.16, lid 1, eerste zin, Omgevingswet. Voor zover het projectbesluit in strijd is met het omgevingsplan, geldt het projectbesluit als een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Rijk, provincie en waterschap hoeven wijzigingen in het omgevingsplan dan nog niet zelf aan te brengen. De gemeente moet ervoor zorgen dat zij het nieuwe deel van het omgevingsplan in overeenstemming brengt met deze omgevingsvergunning. Dit moet uiterlijk aan het einde van de overgangsfase zijn gebeurd of binnen 5 jaar na het vaststellen van het projectbesluit.

Een projectbesluit dat geldt als een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent een aantal beperkingen. Het kan geen toegedeelde functies schrappen. De bestaande bestemmingen/functies uit het omgevingsplan blijven gelden. Ook kan het geen regels stellen over activiteiten die mogelijk gevolgen hebben voor het project. Denk bijvoorbeeld aan het verbod om te graven in het met het projectbesluit gerealiseerde dijklichaam of op de locatie van de buisleiding. En er kunnen bijvoorbeeld ook geen beperkingen worden gesteld aan de milieugebruiksruimte voor nabijgelegen bedrijven. Dit kan alleen worden geregeld met een wijziging van het omgevingsplan. Het bevoegd gezag voor het projectbesluit kan er daarom – ook tijdens de overgangsfase – voor kiezen om het omgevingsplan direct te wijzigen met het projectbesluit.

Het projectbesluit kan het omgevingsplan ook direct wijzigen door een zogenoemd 'tijdelijk regelingdeel' (dit is iets anders dan het tijdelijk deel van het omgevingsplan) aan het omgevingsplan toe te voegen. Dit staat in de TPOD projectbesluit. Met het element tijdelijk regelingdeel kan het bevoegd gezag met het projectbesluit de wijzigingen van het omgevingsplan invoegen in een apart deel van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Wijzigt het projectbesluit omgevingsplannen van meerdere gemeenten, dan bevat het voor ieder omgevingsplan een tijdelijk regelingdeel.

In het tijdelijk regelingdeel geeft het bevoegd gezag duidelijk aan wat de verhouding is met de overige regels van het omgevingsplan. De regels in het tijdelijk regelingdeel wijken inhoudelijk immers af van de overige regels van het omgevingsplan. Een voorrangsbepaling voorkomt regelconflicten.

Het bevoegd gezag van een projectbesluit kan met een tijdelijk regelingdeel het omgevingsplan wijzigen en dus bestaande functies schrappen, regels stellen over activiteiten die mogelijk gevolgen hebben voor het project en beperkingen stellen aan de milieugebruiksruimte voor nabijgelegen bedrijven.

In het projectbesluit kan het waterschap, de provincie of het Rijk ook de volgende besluiten opnemen:

- besluiten tot vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde uit artikel 2.12a, lid 1, 2.13a, lid 1 of 2.15, lid 2, Omgevingswet;
- maatwerkvoorschriften op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- verkeersbesluiten uit artikel 15, Wegenverkeerswet 1994;
- de onttrekking van een weg aan de openbaarheid uit artikel 7, aanhef, en onder II Wegenwet.

In die gevallen moet het projectbesluit aan de regels over die besluiten voldoen.

<u>Toetsing</u>

De realisatie van woningen via een BOPA-procedure is niet iets waarvoor een projectbesluit hoeft te worden genomen. De ontwikkeling van de woningen is een samenwerking tussen de initiatiefnemer en de gemeente, beiden geen partijen die een projectbesluit kunnen nemen. Dit is voorbehouden aan het Rijk, de provincies en de waterschappen. Verdere toetsing is daarom niet aan de orde.

3.2. Provinciaalbeleid en provincialeregels

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie en biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaalsprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Energietransitie: in 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat wil de provincie bereiken door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel wordt ingezet op 49% CO_2 reductie in 2030.
- Klimaatadaptatie: in 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.
- Circulaire economie: in 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- Biodiversiteit: vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad als in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnutten van de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en deze dragen duurzaam bij.
- Het positioneren van Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke

omgeving hoog in het vaandel hebben.

- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken van de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren van kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. De provincie zoekt actief naar interessante transformaties, zoals de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren naar woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvaste waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuwe ontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit van Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Analyse

De provinciale Omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. In de stedenbouwkundige uitwerking wordt rekening gehouden met de ruimtelijke, landschappelijke en groene kwaliteiten van de omgeving, waarmee recht wordt gedaan aan de locatie. De nieuwbouw in het plangebied wordt gasloos gerealiseerd. Zodoende wordt bijgedragen aan het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige omgeving.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van 20 woningen, en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. Met het initiatief wordt ingezet op duurzame en toekomstbestendige woningen. Op die manier draagt het initiatief bij aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de omgevingsverordening stelt de provincie regels aan (ruimtelijke) plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de omgevingsverordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun omgevingsplan op deze regels afstemmen.

Onderdeel	Onderdeel in verordening	Paragraaf in deze onderbouwing
Regels over activiteiten in de leefomgeving	Hoofdstuk 4	
Activiteiten met betrekking tot natuur en landschap	4.2	4.7
Grondwaterbedreigende activiteiten	4.3	4.8
Milieubelastende activiteiten	4.4	4.2
- Activiteiten op of in de bodem	4.4.2	n.v.t.
- Activiteiten in stiltegebieden	4.4.3	n.v.t.
- Geitenhouderij	4.4.5	n.v.t.
Ontgrondingsactiviteiten	4.5	n.v.t.
Beperkingengebiedactiviteiten provinciale wegen	4.6	n.v.t.
Gelegenheid bieden tot zwemmen of baden in een badwaterbassin	4.7	n.v.t.
Instructieregels omgevingsplan	Hoofdstuk 5	
Natuur	5.2	4.7
- Gelders natuurnetwerk	5.2.1	4.7
- Groene ontwikkelingszone	5.2.2	4.7
- Ganzenrustgebied	5.2.3	n.v.t.
- Weidevogelgebied	5.2.4	n.v.t.
- Natte landnatuur	5.2.5	n.v.t.
Landschap	5.3	4.5
- Beschermen landschap Gelderse streken: Liemers	Artikel 5.40	n.v.t.
Erfgoed	5.4	4.1
- UNESCO Werelderfgoed: Hollandse Waterlinies	5.4.1	n.v.t.
- UNESCO Werelderfgoed: Neder-Germaanse Limes	5.4.2	n.v.t.
- Molenbiotoop	5.4.3	n.v.t.
Milieu	5.5	4.6
- Bescherming kwaliteit grondwater	Artikel 5.55	4.8
- Omgevingsplan binnen een waterwingebied	Artikel 5.56	n.v.t.
- Omgevingsplan binnen een grondwaterbeschermingsgebied	Artikel 5.57	n.v.t.
- Verbod op rechtstreeks lozen in het grondwater	Artikel 5.58	n.v.t.
- Lozen van grondwater op of in de bodem	Artikel 5.59	n.v.t.
Provinciale wegen	5.6	n.v.t.
- Oogmerk instructieregels over gebruik en instandhouding provinciale wegen	Artikel 5.60	n.v.t.
- Voorkomen belemmering provinciale wegen	Artikel 5.61	n.v.t.
Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking	5.7	Hoofdstuk 3
- Woonlocaties en recreatiewoningen	5.7.1	3.2
- Werklocaties	5.7.2	n.v.t.
- Detailhandel	5.7.3	n.v.t.
- Glastuinbouw	5.7.4	n.v.t.

- Veehouderij	5.7.5	n.v.t.
- Klimaatadaptatie	5.7.6	4.3.3
- Energietransitie	5.7.7	4.3.1

Toetsing

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Ten aanzien van voorliggende motivering zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen', 'landschap' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen', doorwerking regionale woonagenda (art. 5.64)

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Het initiatief is regionaal afgestemd, en past binnen de regionale woonafspraken (zie paragraaf 3.3).

Afdeling 5.3 'Instructieregels omgevingsplan: landschap'

Afdeling 5.3 is opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten. Volgens artikel 5.33 van de provinciale omgevingsverordening moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In het bijzonder geldt dit voor locaties binnen de nationale landschappen. Het plangebied ligt in de Gelderse streek Liemers. Daarom moet bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden worden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

Het projectgebied ligt niet binnen een nationaal landschap. Op basis van de provinciale verordening worden er geen kernkwaliteiten van de streek Liemers genoemd die specifiek betrekking hebben op het projectgebied. Het projectgebied betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie', instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85)

De provinciale Omgevingsverordening die op 2 januari 2024 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85). Voor zover een motivering een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij de motivering een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

De Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, provincie Gelderland en het Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat.

In de Woondeal staan afspraken over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, klimaatadapatieve, conceptuele en circulaire woningbouw en leefbaarheid. Op al deze punten zijn de afspraken uit 2020 geactualiseerd en waar gewenst ook geconcretiseerd.

Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via actualisatie van de Woondeal uit 2020. Met deze Woondeal onderkennen partijen de grote woonopgave, dat ze de samenwerking uit 2020 voortzetten en geven ze het partnerschap verder vorm. Dit zorgt voor continuïteit en zekerheid richting marktpartijen en woningcorporaties.

Partijen zetten met deze Woondeal in op:

- Een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, te realiseren (in lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar).
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Vanaf 2025 binnen de nieuwbouw te zorgen voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Een op basis van het woningbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur te laten bestaan.
- In te zetten op verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair en conceptueel bouwen de norm te laten zijn bij woningbouw. Hiermee wordt bijgedragen aan de reductie van 55% tot 60% CO2-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.

Toetsing

Met de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen voor starters en senioren wordt voorzien in de behoefte aan woningen in deze segmenten. Ze worden voornamelijk in de sector sociale huur voor starters en ouderen gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan de ambitie om jaarlijks 30% sociale huur toe te voegen, en voegt per saldo dertien nieuwe woningen toe in de gemeente Duiven.
Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de 'Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen'.

3.3.2 Woonbehoefteonderzoek 2022-2040

In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen werken de gezamenlijke overheden samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren zij periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Het Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040 (d.d. 14 maart 2023) vervangt het onderzoek uit 2019.

Op basis van het nieuwe onderzoek is er behoefte aan 41.850 extra woningen die in de periode 2022 - 2030 aan de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio toegevoegd moeten worden. Daarmee ligt de behoefte aanmerkelijk hoger dan bij het laatste onderzoek (2019) en de afspraken die in het kader van

de Woondeal zijn gemaakt (minimaal 33.000 woningen tot en met 2030, indien haalbaar verhogen tot 38.000 woningen). Als de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing wordt genomen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar dat de behoefte zich manifesteert op de kortere termijn.

Op regioniveau is er behoefte aan 12.125 sociale huurwoningen tot en met 2030; zo'n 29% van de totale woningbehoefte. Daarmee ligt deze vraag naar sociale huur in lijn met de landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. Op gemeenteniveau zien we wel enkele verschillen. In sommige gemeenten ligt de behoefte aan sociale huur boven de 30%, terwijl andere gemeenten juist een relatief kleine behoefte kennen.

Ten opzichte van het vorige onderzoek is de vraag naar betaalbare koopwoningen (< € 355.000 ten tijden van het Woonbehoefteonderzoek, in 2025 is dit € 405.000) in de regio verder toegenomen. Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de regio. Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend.

Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 355.000, in 2025 € 405.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 26% van de totale extra woningbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

Er is de komende jaren enige vraag naar middeldure huur (ongeveer 1.365 woningen tot en met 2030; ongeveer 3% van de totale behoefte). Daarmee ligt de behoefte aan dit segment een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondeal-afspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt. De vraag naar middeldure huur is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen.

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Maar een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte. De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector (die de afgelopen jaren al is opgelopen in de groene Metropoolregio) verder zal toenemen.

De tendens dat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig willen wonen is al jaren gaande, maar komt ook uit het onderzoek weer naar voren. Ouderen vormen hierbinnen niet alleen de grootste groep, maar zullen de komende jaren ook het sterkst toenemen. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe. Op dit moment is 13% van de inwoners van de Groene Metropoolregio 75 jaar of ouder, in 2040 ligt dat aandeel op 20%. De grootste vraag gaat de komende jaren uit naar zelfstandige woningen, eventueel met aanpassingen. Maar de sterkste toename is te zien in de vraag naar geclusterde woonvormen met zorg nabij (bijvoorbeeld zelfstandige appartementen in de buurt van een woonzorgcentrum of een hofjesconcept).

Toetsing

Met de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen voor starters en senioren wordt voorzien in de behoefte aan woningen in deze segmenten. Ze worden voornamelijk in de sector sociale huur voor starters en ouderen gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan de ambitie om jaarlijks 30% sociale huur toe te voegen, en voegt per saldo dertien nieuwe woningen toe in de gemeente Duiven.
Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het 'Woonbehoefteonderzoek 2022-2040'.

3.4. Beleid Waterschap Rijn en IJssel

3.4.1 Waterschapsverordening Rijn en IJssel

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten 'bruidsschat': voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied
Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied
Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie
Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving
Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende

maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

3.4.3 Weging van het waterbelang

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

In de motivering moet een stapsgewijze benadering van het huidige en toekomstige watersysteem worden opgenomen. Deze bestaat uit de volgende stappen:

1. Omschrijf het huidig watersysteem;
2. Omschrijf de visie op het watersysteem in het projectgebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;
3. Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
4. Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobuust is.

3.4.4 Toetsing waterschapsbeleid

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van twintig woningen, en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen voor starters en senioren. Voor het initiatief is het wateradvies doorlopen. In paragraaf 4.8 wordt dieper ingegaan op de resultaten uit het wateradvies, en worden de resultaten uit de quickscan water benoemd.

3.5. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

3.5.1 Gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving

Woonvisie Duiven 2025

In 2021 is de Woonvisie Duiven 2021-2030 vastgesteld. De vorige Woonvisie is vastgesteld in 2017. De daarin opgenomen visie op het wonen in de gemeente Duiven geldt grotendeels nog steeds met de

onderwerpen betaalbaar wonen, passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en duurzaamheid. De woningmarkt is sinds 2017 echter sterk veranderd. Er zijn nieuwe bevolkingsprognoses en berekeningen voor woningbehoefte beschikbaar gekomen. Daaruit blijkt een veel grotere woningbehoefte dan waar tot nu toe rekening mee gehouden is. Deze nieuwe inzichten waren ook aanleiding voor de afspraken van begin maart 2020 over onder meer woningbouwversnelling in de zogenaamde Woondeal tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. In de Woonvisie 2021-2030 houdt de gemeente rekening met de nieuwe ontwikkelingen en afspraken en gaan ze in het bijzonder in op de huisvesting van arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers.

De gemeente heeft de ambities voor wonen in overleg met inwoners en de bij het wonen betrokken partijen vastgelegd rondom drie thema's. Het gaat op de eerste plaats om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Verder zorgt de gemeente voor passende woonruimte voor diverse doelgroepen als starters, ouderen, zorgbehoevenden en eerder genoemde groepen. En uiteraard gaat de visie ook over het toevoegen van woningen.

De woningbouw wordt snel opgevoerd om aan de grote woningwens te kunnen voldoen. Tot 2025 wil de gemeente 520 woningen bouwen, tot 2030 in totaal 900 woningen en tot 2040 in totaal 1.200 woningen. De gemeente faciliteert de grotere woningbehoefte volgens het principe 'de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment'. Duiven ziet de grotere aantallen woningbouw als een mogelijkheid om het woningtekort in te kunnen halen en zo de kans om te slagen voor een woning voor de eigen inwoners te vergroten. Dat betekent dat er voor deze grotere woningbehoefte gezocht wordt naar nieuwe woningbouwlocaties. Daarbij gaan inbreidingslocaties vóór nieuwe uitbreidingslocaties. Maar met alleen inbreidingslocaties heeft de gemeente onvoldoende mogelijkheden om te kunnen bouwen.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in sloop van 20 woningen en de realisatie van 35 woningen, waarvan 31 woningen in de sector sociale huur. Per saldo worden er dertien woningen toegevoegd. In de periode tot 2040 moeten er in Duiven 1.200 woningen worden gebouwd. Voorliggend initiatief draagt hier positief aan bij.

Doelgroepenverordening Duiven 2023

De Doelgroepenverordening Duiven 2023 is vastgesteld op 24 februari 2023. Met deze regeling kan Duiven sturen op de samenstelling van de woningvoorraad: sociale huur, sociale koop en middenhuur. De Doelgroepenverordening bouwt voort op de afspraken uit de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen.

Voor elk initiatief dient minimaal 30% van de woningen sociale huur te zijn. Voor de gemeente Duiven geldt dat ze tot 2030 streeft naar circa 625 nieuwe sociale huurwoningen.

Toetsing

Het initiatief voorziet in de realisatie van 31 sociale huurwoningen. Het initiatief sluit aan op de Doelgroepenverordening Duiven 2023.

Nota ruimtelijke kwaliteit Samen Doen!

In deze welstandsnota is het kader voor de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken in de gemeente Duiven neergelegd. Doel van de nota is het waarborgen van deze ruimtelijke kwaliteit als publiek belang. Daarbij is een afweging gemaakt in hoeverre burgers vrijheid krijgen om te bouwen en in hoeverre de gemeente zelf regie neemt door het stellen van regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

Volgens de welstandsniveaukaart heeft het projectgebied een soepel welstandsniveau. Daarnaast ligt het in het welstandsgebied woonwijk. Dit houdt in dat er rekening gehouden dient te worden met een eenduidig straatbeeld. Bij het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden, zoals in Bijlage 1 en Bijlage 2 is terug te vinden. Tevens is het goedgekeurd door de gemeentelijke adviescommissie

(welstandscommissie).

3.5.2 Omgevingsvisie Duiven

De gemeente Duiven heeft in 2022 de Omgevingsvisie Duiven vastgesteld. De gemeente Duiven streeft naar het behouden en versterken van een gezonde, veilige, vitale, duurzame, leefbare en aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu én voor de toekomst. Om dit te bereiken heeft de gemeente de Omgevingsvisie opgesteld als stip op de horizon voor de fysieke leefomgeving van Duiven, Groessen en Loo in 2040. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met diverse gebruikers van de leefomgeving, waaronder inwoners, maatschappelijke instellingen, bedrijven en verenigingen. Aan de hand van een Gebieds GespreksAgenda is het Koersdocument Omgevingsvisie Duiven opgesteld in 2020, waarna een participatiebijeenkomst en schriftelijke consultatie heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn een breed aantal reacties opgehaald vanuit de samenleving, professionele partijen en gemeenteraad. Deze reacties hebben geresulteerd in een rapportage voor de gemeenteraad en een reactienota (van de consultaties). Dit alles is verwerkt tot deze omgevingsvisie. De omgevingsvisie sluit aan bij nationaal, regionaal en lokaal beleid. De inhoudelijke basis voor deze omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

- Historie: de gemeente Duiven heeft een rijke geschiedenis waar we op voortbouwen.
- Richtinggevende waarden: belangrijk zijn onder andere de vitale, sterk onderling verbonden inclusieve gemeenschap, de aantrekkelijke leefomgeving en de uitstekende voorzieningen van de gemeente Duiven.
- Ruimtelijke kwaliteiten: de kenmerken van het landschap, het erfgoed en de manier van wonen in Duiven, Groessen en Loo dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
- Ontwikkelingen & toekomstperspectief: leidraad voor de toekomst is dat we ruimte willen bieden aan ontwikkelingen, recht doen aan ruimtelijke kwaliteiten, maatwerk leveren op basis van de leefomgevingskwaliteiten en zorg dragen voor natuur en milieu. Dit doen we samen met alle gebruikers van de leefomgeving.

Voor de gemeente Duiven zijn de volgende thema's, ambities en doelen van belang:

AMBITIES EN DOELEN VOOR DE LEEFOMGEVING

Thema	Ambities en doelen 2030-2040
 **Een duurzaam thuis**	• Mogelijk maken van de aanvullende woonbehoefte op inbreiding- en uitbreidingslocaties • Realiseren van passende en betaalbare woningen aansluitend op de woonvraag van de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens • Een toegankelijke woonomgeving en woonmogelijkheden voor zelfstandig wonende ouderen en zorgdoelgroepen • Verduurzaming van bestaande woningen en duurzame nieuwbouw • Vergroening van de woonomgeving • Aandacht voor specifieke woonvragen van spoedzoekers en woonwagenbewoners
 **Gezonde, sociale en veilige leefomgeving**	• Een gezonde samenleving met aandacht voor de medemens en elkaar • Participatie van inwoners en andere maatschappelijke partners • Een groene omgeving die bijdraagt aan de lichamelijke en geestelijke gezondheid • Stimuleren en faciliteren van vitale wijken, dorpen en buurten • Investeren in sport- en jongerenvoorzieningen • Stimuleren van buitenspelen voor kinderen • Zelfstandigheid bevorderen • Positieve gezondheid als randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving • Met het beheer van de openbare ruimte waar mogelijk bijdragen aan een gezonde, sociale en veilige leefomgeving • In stand houden van de goede omgevingswaarden, zoals geluid en luchtkwaliteit • Behouden van het eigen karakter en de (ruimtelijke) identiteit
 **Vitale economie**	• Verder versterken van de economische positie van de gemeente Duiven in de regio • Ruimte voor (selectieve) uitbreiding van bedrijventerreinen in de toekomst • Aandacht voor uitstraling en goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen • Aandacht voor de maatschappelijke ontwikkelingen binnen de agrarische sector • Behouden en versterken van de lokale economie en voorzieningen in het centrum • Balans tussen ruimte voor economische ontwikkeling, natuur, biodiversiteit en klimaat • Versterken van de vrijetijdseconomie van de Liemers als recreatiegebied met waterhistorie
 **Bereikbaarheid**	• De verkeersveiligheid in woongebieden vergroten • Verbeteren van loop- en fietsroutes, waar nodig uitbreiden van de fietsinfrastructuur • Toegankelijkheid van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van voorzieningen voor mensen met een beperking in welke vorm dan ook • Doorgaand (sluip)verkeer ontmoedigen • Optimaliseren van de mobiliteitsketen • Zorgen voor voldoende laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer en waterstofvoorziening voor wegtransport • Versterken van OV-knooppunten, onder andere door aanvullende voorzieningen
 **Klaar voor de toekomst**	• Bijdragen aan de RES (energie- en warmtetransitie) • Biodiversiteit versterken • Grondstoffen hergebruiken • Water als kwaliteit inzetten • Duurzaamheid als uitgangspunt hanteren in beleidsuitwerking en uitvoering

Toetsing

Het projectgebied heeft op de bijbehorende kaarten geen specifieke aanduidingen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Omgevingswet en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangetoond. Er moet voor de ontwikkeling worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: etfal). In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor deze ontwikkeling relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1. Archeologie en cultureel erfgoed

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultuurhistorische, archeologische of anderszins waardevolle eigenschappen van het werkingsgebied.

4.1.1 Erfgoedwet en Omgevingswet

De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Onder cultureel erfgoed valt: *archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc*. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden. Daar moet vervolgens bij het opstellen van ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het opstellen van ontwikkelingen moet het archeologisch en cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het maakt ook onderdeel uit van de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Bij een opgraving kunnen de kosten hoog oplopen.

4.1.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Provincies beschikken over hun eigen cultuurhistorische waardenkaarten. Deze laten een breed scala aan cultuurhistorie zien. Meestal belichten ze op hoofdlijnen archeologie, cultuurlandschap en gebouwde monumenten. Welke aspecten zijn uitgelicht en welke keuze zijn gemaakt, verschilt per provincie. Vanwege de gehanteerde schaal zijn provinciale kaarten vaak een stuk nauwkeuriger dan de meeste landelijke overzichten. Hiermee geven ze een gedetailleerd beeld van de cultuurhistorie per provincie, maar laten ook zien welk erfgoed nu juist voor die provincie van belang is. De kaarten zijn digitaal beschikbaar in een GIS-viewer.

In het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, worden in de provincie Gelderland ontwikkelingen getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). In de provincie Gelderland zijn twee kaarten beschikbaar:

- Kaart historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie
- Kaart cultuurhistorie

4.1.3 Gemeentelijk archeologisch beleid Duiven

Gemeenten beschikken over hun eigen archeologisch beleid.

Een visie op het Erfgoed van de gemeente Duiven, 2017-2030

Op 20 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Duiven de 'Visie op het Erfgoed van de gemeente Duiven, 2017-2030' vastgesteld (nr. 17RB002). Het doel van deze erfgoednotitie is het vaststellen van:

- Een visie op het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente en de wijze waarop dit erfgoed kan worden doorgegeven aan de volgende generaties.
- Een visie op de wijze waarop dit erfgoed een inspiratiebron en motor kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Bestemmingsplan Archeologie, gemeente Duiven, 2009

Op 31 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Duiven het bestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt voor de verschillende soorten archeologische waardengebieden een onderzoeksplicht vanaf een bepaalde verstoringsoppervlakte en -diepte. De kosten van een archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In sommige gevallen is een vervolgonderzoek noodzakelijk. In principe kent het onderzoekstraject de volgende opbouw: bureauonderzoek, verkennend veldonderzoek (boren), karterend veldonderzoek (boren), waarderend onderzoek (proefsleuf) en de definitieve opgraving. Afhankelijk van de situatie kunnen sommige stappen worden gecombineerd.

Parapluplan archeologie en afwijkingsregels Duiven, 2023

Op 23 april 2024 heeft de gemeenteraad van Duiven het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie en afwijkingsregels Duiven' vastgesteld. Met betrekking tot archeologie is er een uitzondering op de vergunningplicht voor archeologisch onderzoek door een erkende archeologische partij opgenomen. Hierdoor is het niet nodig om een vergunning aan te vragen voor het doen van onderzoek, hetgeen tijd en moeite bespaart aan de kant van zowel initiatiefnemer als gemeente.

Toetsing

Hamaland Advies heeft in opdracht van Buro Ontwerp & Omgeving een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Sloetstraat en St. Antoniusstraat te Loo, gemeente Duiven. Dit onderzoek is toegevoegd in Bijlage 5. Navolgend worden de resultaten van het bureauonderzoek en booronderzoek beschreven.

Bureauonderzoek

Het projectgebied is gelegen in het Gelderse rivierengebied. Op basis van de geomorfologische kaart is het plangebied gelegen op een stroomrug of stroomgordel. Op basis van de stroomgordelkaart gaat het om de Meinerswijkse stroomgordel (stroomgordel ID 107), die op deze locatie actief was tussen 150 v.Chr. tot 95 n.Chr. Voor de oever- en beddingafzettingen van de Meinerswijkse stroomgordel geldt een hoge archeologische verwachting voor bewoningsresten uit de Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen. In de omgeving van het plangebied zijn nog geen archeologische vindplaatsen uit deze periode aangetroffen. Hoewel in principe bewoning mogelijk is op de afzettingen van eventuele oudere stroomgordels, zijn deze waarschijnlijk geërodeerd door latere rivieractiviteit van de Meinerswijkse stroomgordel. De stroomgordelkaart geeft daarnaast geen aanleiding om stroomgordelafzettingen anders dan die van de Meinerswijkse stroomgordel te verwachten. Voor de periodes voorafgaand aan de activiteit van de Meinerswijkse stroomgordel (Laat-Paleolithicum - IJzertijd) geldt daarom een lage archeologische verwachting. Volgens de archeolandschappelijke eenhedenkaart van gemeente Duiven uit 2006 worden de afzettingen van de Meinerswijkse stroomgordel afgedekt door een minder dan 50 centimeter dik pakket overslaggronden afkomstig van een dijkdoorbraak in de Loodijk ten zuiden van het plangebied.

Op basis van het historisch cartografisch onderzoek heeft het plangebied in de 18e en 19e eeuw een agrarische functie als bouwland. Op de kadastrale minuut van 1811-1832 is het plangebied zelf

onbebouwd; wel zijn ten noorden en zuidwesten erflocaties aanwezig. Bij de noordelijke locatie staat een rosmolen aangeduid, waarover geen verdere informatie beschikbaar is. Vanaf 1865 staat ten westen van het plangebied korenmolen De Ceres, en is de andere molen (waarschijnlijk) verdwenen. Op latere kaarten uit de 19e en 20e eeuw staat pas vanaf omstreeks 1950 bebouwing in het plangebied – dit komt overeen met de bouwjaren in het BAG-register. De huidige infrastructuur verschijnt op dezelfde kaart en de huidige situatie lijkt hiermee ontstaan te zijn. Uitzondering hierop vormen schuurtjes of bijgebouwtjes die achter de huizen staan en verschillende bouwjaren hebben na 1950.

Booronderzoek

Uit de resultaten van het booronderzoek is gebleken dat in grotendeels van het plangebied een verstoorde bodemopbouw aan bod is. De bodem is verstoord tot in de top van de oeverafzettingen van de Meinerswijkse stroomgordel. Onder de oeverafzettingen worden geen eventuele oudere stroomgordels verwacht aangezien de Meinerswijkse stroomgordel deze afzettingen waarschijnlijk heeft geërodeerd. Hier geldt dus een lage archeologische verwachting voor alle perioden en adviseert Hamaland Advies om deze delen van het plangebied vrij te geven. In twee boringen is wel een cultuurlaag aangetroffen die vermoedelijk te dateren is in de periode Late IJzertijd – Nieuwe Tijd, en in één boring is een intacte bodemopbouw aangetroffen bestaande uit overslaggronden en oeverafzettingen. Hamaland Advies adviseert om in deze zones een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

4.1.4 Conclusie

Voorafgaand aan de realisatie van het plan is vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek nodig. Onder voorwaarde dat het vervolgonderzoek zoals dit in het bureau- en booronderzoek is omschreven, wordt uitgevoerd in de desbetreffende zones, vormt het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

4.2. Bedrijfsmatige activiteiten

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige gebouwen (waaronder woningen) noodzakelijk. De VNG heeft in 2024 een nieuwe handreiking gepubliceerd, namelijk de 'Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024. Desalniettemin wordt voor deze toetsing gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

4.2.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' moet eerst worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Toetsing

Met het initiatief is sprake van een projectgebied in een rustige woonwijk.

4.2.2 Situatie projectgebied

4.2.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving (externe werking)?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe (interne werking)?

4.2.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Toetsing

Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief betreft het aanpassen van de (reeds al aanwezige) functie 'Wonen' binnen een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Daarbij worden kleinschalige bedrijfsfuncties toegestaan door het toestaan van bedrijven/beroepen aan huis. Dit is tevens passend binnen de functie 'Wonen' en een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Deze activiteiten zullen bovendien niet tot nauwelijks milieubelastend zijn. Er worden geen hindergevende functies toegevoegd waarvan enige (negatieve) invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden is te verwachten.

4.2.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

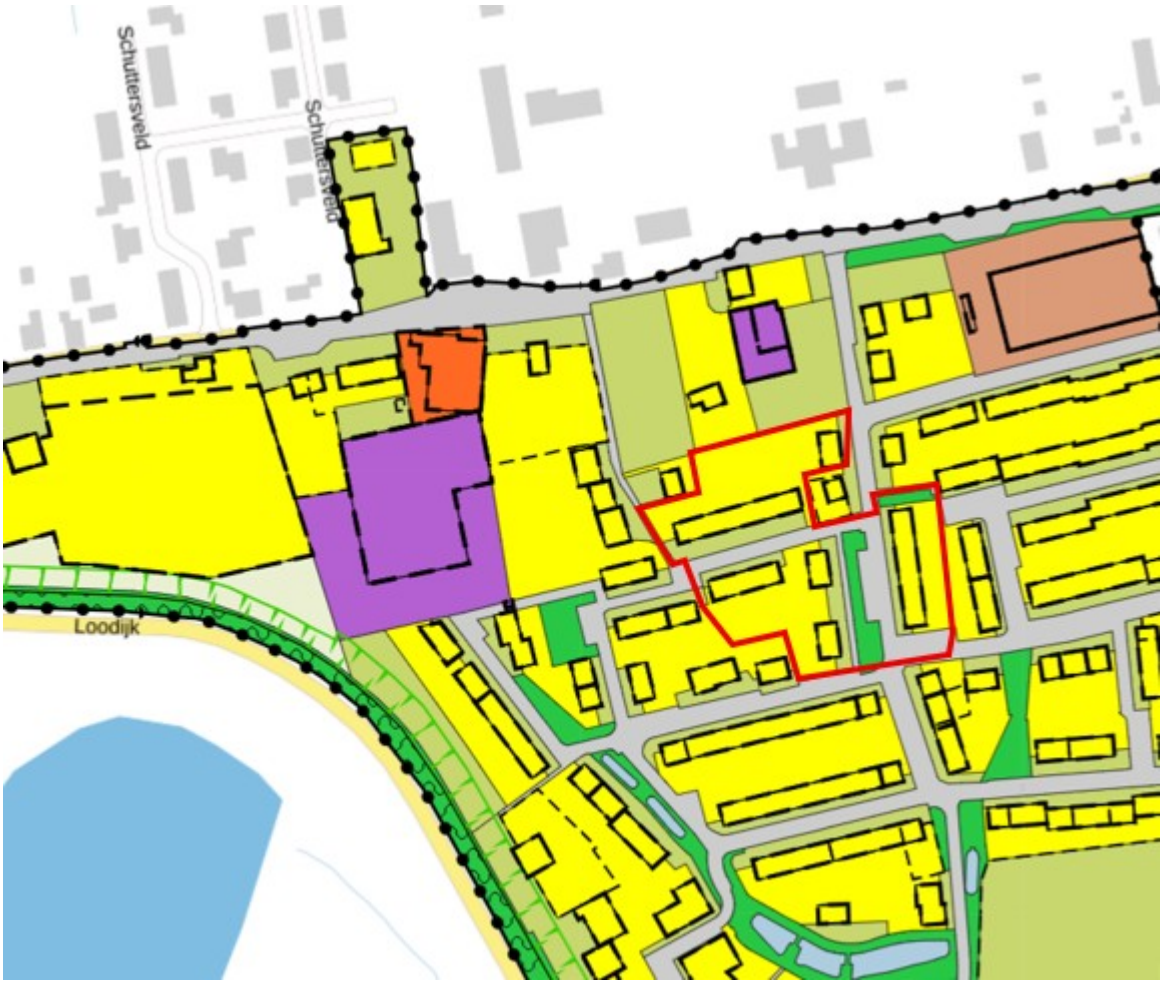
Toetsing

Bedrijven in de directe nabijheid kunnen zorgen voor (milieu)hinder. In het kader van milieubelastende activiteiten wordt wonen aangemerkt als milieugevoelige functie. Onderstaande afbeelding geeft de enkelbestemmingen van de percelen weer. Het rood omlijnde vlak is het globale projectgebied. De paarse vlakken ten noorden en westen van het projectgebied hebben de bestemming 'bedrijf' en de functieaanduiding 'caravanstalling'. Voor een caravanstalling zijn geen richtafstanden opgenomen in het

VNG (2009). Daarom is de afstand van 30 meter van parkeerterrein aangehouden. De woningen vallen niet binnen de richtafstand.

Het oranje vlak ten oosten van het projectgebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'sport'. Momenteel is er een basisschool gelegen. Hiervoor is de grootste richtafstand 30 meter. Het projectgebied is niet gelegen binnen 30 meter van de functie.

Omliggende bedrijven vormen geen hinder op de woningen in het projectgebied.



Projectgebied op bestemmingsplan

4.3. Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet (2019). Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren.

De gemeente Duiven hanteert een duurzaamheidstoets waarin de thema's duurzame energie, duurzame mobiliteit en circulariteit worden beoordeeld en ter kennisneming worden voorgelegd. Hoewel de in deze toets opgenomen uitgangspunten geen formeel vastgesteld beleid vormen, bieden zij wel richting voor de wijze waarop deze duurzaamheidsthema's binnen een planontwikkeling kunnen worden ingevuld.

4.3.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO_2-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 55% CO_2 moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Duiven moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO_2-uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Het absolute minimum staat beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Toetsing

De woningen worden volgens de huidige normen op het gebied van duurzaamheid gebouwd. De nieuwbouw zal voldoen aan de geldende BENG-eisen. Hieraan wordt invulling gegeven o.a. met gasloos opgeleverde woningen met waar mogelijk het gebruik van zonnepanelen voor energievoorziening. Conform de duurzaamheidstoets worden de woningen in de civieltechnische uitwerking indien mogelijk aangesloten op collectieve warmte van ca. 70 graden, waarbij wordt onderzocht of het ontwikkelen van een warmtenet een haalbare optie is. Als een individuele manier van verwarmen toch haalbaarder blijkt, dan wordt gebruik gemaakt van warmtepompen met een opgenomen vermogen dat niet groter is dan 2 kW met een energielabel van minimaal A+. Ook wordt hier gekeken naar de mogelijkheid om naast warmte ook koeling aan te bieden (schakelbare warmtepomp). Dit is afhankelijk van het te kiezen warmteconcept. Verder worden de woningen volledig geïsoleerd en toekomstbestendig opgeleverd, om te voldoen aan de eisen voor energiezuinige bebouwing. Hier wordt o.a. invulling aan gegeven door de kierdichting conform de wettelijke eisen te realiseren en het ventilatieconcept type C4b (natuurlijke toevoer, mechanische afvoer) toe te passen.

4.3.2 Circulariteit

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving.

Toetsing

Bij de realisatie wordt met betrekking tot het materiaalgebruik rekening gehouden met een verlaging van minimaal 25% aan primaire grondstoffen in de bouw. Ook wordt gekeken naar mogelijkheden om biotische alternatieven te vinden voor o.a. beton, cement en steenachtig materiaal. Bij de invulling hiervan kan worden gedacht aan het toepassen van biobased isolatiemateriaal, het beperken van materiaal voor gevelstenen en het toepassen van 'groene' kanaalplaatvloeren. Ook wordt er gezocht naar duurzame alternatieven voor regulier beton, zoals gerecycled beton. Om te borgen dat toegepaste materialen veilig gerecycled en hergebruikt kunnen worden, en er geen giftige stoffen uitlogen naar de ondergrond of gezondheidsklachten kunnen veroorzaken bij bewoners, wordt zoveel als mogelijk, maar minimaal 90% aan gezonde materialen toegepast en worden stoffen uit de C2C Banned List of Chemicals vermeden. Hiermee wordt bijgedragen aan het streven een losmaakbaarheidsindex van tenminste 55% te behalen. Er wordt gestreefd naar lage schaduwkosten van toe te passen materialen, dit komt terug in de maximale MPG-score van 0,4, waarmee beter wordt gescoord dan de wettelijke eis. De gebruikte materialen worden gedocumenteerd door middel van een materialenpaspoort.

De mate waarin de ontwikkeling druk zet op de riolering wordt zoveel als mogelijk verminderd door water in het gebied te bufferen en de verharding te beperken. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8 van deze motivering.

De exacte wijze van bouwen en het materiaalgebruik is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.3.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Nationaal Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie (NUP KA) en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

In 2023 heeft het Rijk de Landelijke maatlat voor een groene gebouwde omgeving opgesteld. De maatlat definieert wat er wordt verstaan onder klimaatadaptief bouwen en wat hiervoor nodig is van overheden, vastgoedeigenaren en de bouwsector. De landelijke maatlat wordt als leidend principe bij ontwikkelingen gehanteerd. Op thema's waar wij als gemeente al wel een uitwerking hebben op lokaal niveau, gelden de bestaande normen.

Verwacht wordt dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het werkingsgebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte, wateroverlast en bodemdaling niet verergeren ten opzichte van de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan de verbetering daarvan. De initiatiefnemer moet aangeven in hoeverre het ontwerp voldoet aan de normen en richtlijnen van de landelijke maatlat (of geldende lokale normen) en welke maatregelen genomen worden om de ontwikkeling klimaatbestendig te maken.

<u>Toetsing</u>

Door Buro Ontwerp en Omgeving is in september 2025 een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als Bijlage 6. Navolgend worden de resultaten, conclusies en aanbevelingen kort besproken.

Uit de toetsing blijkt dat voor onderhavig projectgebied, als gevolg van de toekomstige inrichting en de klimaatverandering, rekening gehouden dient te worden met de nadelige gevolgen van:

- wateroverlast als gevolg van korte hevige piekbuien;
- droogtegevoeligheid;
- plaatselijk hoge grondwaterstanden als gevolg van langdurige buien;
- hittestress als gevolg van de toename van verharding.

Voor het projectgebied is in het ontwerp met deze aspecten rekening gehouden door veel groen (grasland, heesters en bomen) aan te brengen, de hoeveelheid verhard oppervlak te beperken, de benodigde verharding zoveel als mogelijk uit te voeren in halfverharding en grasbeton, het hemelwater zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem, en het vloerpeil minimaal 20 cm boven het straatpeil aan te leggen. De bestaande groenstructuren worden middels het ontwerp zo veel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast wordt er op een aantal plekken nieuw groen gerealiseerd.

Bij de verdere (civieltechnische) uitwerking van het ontwerp liggen er kansen op het gebied van klimaatadaptatie op gebouwniveau, biodiversiteit en natuurinclusiviteit zoals o.a.:

- het realiseren van blauw/groene daken;
- groene kopgevels;
- kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing;

- toepassen van zonwering;
- aanbrengen van biodivers en gebiedseigen groen dat kenmerkend is voor de omgeving en aansluit bij de abiotische omstandigheden;
- beplanten van wadi's.

4.4. Gezondheid

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

De Omgevingswet beoogt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, het bereiken van een goede omgevingskwaliteit en het in stand houden daarvan. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Toetsing

Gelet op de aard en schaal van het initiatief zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn.

Gezondheidsbevordering

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van 20 ingezakte huurwoningen en de realisatie van 35 nieuwe woningen aan de Sloetstraat en Sint Anthoniusstraat. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de Sloetstraat en Sint Anthoniusstraat. In de huidige situatie ontbreekt een trottoir in de Sloetstraat. Het voorliggende initiatief voorziet daarom in de aanleg van een (gelijkvloers) trottoir, waardoor de toegankelijkheid van de straat voor voetgangers en mensen met een beperking wordt verbeterd. Daarnaast is ervoor gekozen het trottoir tussen de woningen en de groenstrook te situeren. Deze ligging draagt bij aan de sociale veiligheid doordat er meer sociale controle vanuit de woningen aanwezig is. Tevens vergroot dit de kans op informele ontmoetingen tussen bewoners en voorbijgangers. De groenstrook fungeert daarnaast als een buffer tussen voetgangers en het autoverkeer, wat de verkeersveiligheid en het comfort voor voetgangers vergroot. Informele ontmoetingen van buurtbewoners wordt tevens vergroot door het toevoegen van zitplekken in de openbare ruimte ten noorden van de Sloetstraat. Bankjes en picknicktafels in de openbare ruimte zijn belangrijke voorzieningen, met name voor ouderen. Zij bieden een rustplek tijdens een (korte) wandeling en dienen tevens als laagdrempelige ontmoetingsplekken.

Fijnstof en endotoxinen

Op basis van de GGD-richtlijn Veehouderij en Gezondheid wordt bij nieuwe situaties een afstand van 250 meter geadviseerd tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen. De voormalig veehouderijen aan de Loostraat 36 en 60 hebben inmiddels beiden de bedrijvigheid in de veehouderij opgeheven. Verder zijn er geen veehouderijen in de omgeving die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben op de bewoners van de beoogde nieuwbouw.

Hitte

Voorliggend initiatief voorziet in woningen voor zowel starters als ouderen. Ouderen zijn een risicogroep voor het ontwikkelen van gezondheidsklachten door hitte. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het beperken van opwarming van de woningen door bezonning. Daarnaast wordt aandacht besteed aan hittereducerende maatregelen, zowel op buurtniveau als op gebouwniveau. Op buurtniveau wordt rekening gehouden met voldoende groen in de openbare ruimte. Waar mogelijk worden bestaande, volwassen bomen behouden, omdat deze in de zomer zorgen voor schaduwwerking en bijdragen aan het beperken van hittestress. Op gebouwniveau wordt ingezet op een goede isolatie van de woningen en op voorzieningen voor doeltreffende

buitenzonwering. Aangezien nieuwbouwwoningen op grond van de geldende bouweisen reeds beschikken over een hoge isolatiewaarde, wordt de warmtetoetreding van buiten naar binnen significant vertraagd. Daarnaast kan in de nadere uitwerking aanvullende maatregelen ter beperking van hittestress mogelijk zijn. Te denken valt aan het realiseren van schaduw op de gevel, bijvoorbeeld door een voldoende diep dakoverstek, effectief toepassen van groen, het aanbrengen van doelmatige buitenzonwering en het terughoudend toepassen van glasoppervlakken aan de zonzijde van de woning.

Zoals hiervoor omschreven zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten, zoals besproken in de overige paragrafen in dit hoofdstuk, is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Het aspect gezondheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het initiatief is voorgelegd aan de VVGM en de GGD. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.4.2.

4.5. Stedenbouw en welstand

In dit deel van het hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

4.5.1 Stedenbouwkundige inpassing

Vanwege ernstige verzakkingen eind 2019 en de noodzaak tot renovatie van de woningen is besloten om tot planvorming over te gaan voor een herstructurering van de bestaande woningen.

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in een participatief ontwerpproces met Vivare, de gemeente Duiven, bewoners, omwonenden, de huurdersvereniging en buro Ontwerp en Omgeving. Er is een stedenbouwkundige verkenning gedaan die heeft geresulteerd in een drietal schetsmodellen. In de schetsmodellen zijn onder andere bestaande kenmerken, de historie, ruimtelijke kwaliteiten en wensen en eisen vanuit alle betrokken partijen meegenomen. Vanuit de drie schetsmodellen is een voorkeursmodel ontstaan die is uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan. Het participatietraject is nader uitgewerkt in het verslag dat als Bijlage 7 is opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de nieuwbouw van 35 woningen met een variatie een woningtypen. De bestaande wegenstructuur is intact gehouden en de nieuwe woningen hebben dezelfde oriëntatie als de huidige woningen. Er worden relatief korte rijen gemaakt van maximaal 6 woningen. De straten worden vergroend door middel van een groenstrook met heesterbeplanting. Het parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein en deels in een nieuwe parkeerkoffer aan de Sloetstraat, langsparkeren in de beide straten en haaksparkeren aan de Prinsstraat, Rijnstraat en in de parkeerkoffer aan de Sloetstraat. Er wordt een doorgaand wandelpad aan de noordzijde gemaakt die het Kerkepad en Pastoorstraat met elkaar verbinden; een belangrijke voetverbinding richting de basisschool. Er wordt groen toegevoegd in de parkeerkoffer, bij het haaksparkeren en aan de noordzijde langs het wandelpad in de vorm van bomen en een bloemrijk grasmengsel. Hierin vindt ook de nodige waterberging plaats, evenals onder de nieuwe verhardingen. In beeldkwaliteit wordt aangesloten op de bestaande woningen met een traditionele vorm, dorpse uitstraling en detaillering en lichte gevels (Bijlage 1 en Bijlage 2).

4.5.2 Welstandsnota

In 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Duiven de nieuwe welstandsnota vastgesteld. In deze welstandsnota is het kader voor de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken in de gemeente Duiven neergelegd. Doel van de nota is het waarborgen van deze ruimtelijke kwaliteit als publiek belang. Daarbij is een afweging gemaakt in hoeverre burgers vrijheid krijgen om te bouwen en in hoeverre de gemeente zelf regie neemt door het stellen van regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

In paragraaf 3.5.1 wordt ingegaan op de welstandsnota.

4.6. Milieu

Een omgevingsplan dient rekening te houden met de bescherming van de gezondheid en het milieu. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met deze onderwerpen.

4.6.1 M.e.r.-regelgeving

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing

Voor het plan is een project-mer-beoordeling uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van deze motivering (Bijlage 8). De beoordeling concludeert dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Voor het initiatief hoeft geen mer-procedure te worden doorlopen.

4.6.2 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;

- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels; Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Toetsing

Met het project is sprake van herstructurering in een bestaande woonwijk. Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van 20 woningen. Hiervoor in de plaats worden 35 woningen gerealiseerd. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Er is sprake van een uitbreiding van de bouwvlakken, en de realisatie van meer woningen. De woningen worden echter niet dichter op de weg gerealiseerd.

Gemeentewegen

De wegen binnen de bebouwde kom van Loo kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling geldt voor deze wegen een tijdelijk geluidaandachtsgebied van 100 meter. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de Sloetstraat en de Sint Antoniusstraat en valt daarmee binnen deze aandachtsgebieden. Beide wegen zijn niet opgenomen in het verkeersmodel (Regionale Verkeers- en Milieukaart ODRA RVMK Regio Arnhem, versie 2025), aangezien hierin uitsluitend wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zijn meegenomen. Hieruit volgt dat de verkeersintensiteit op de Sloetstraat en de Sint Antoniusstraat lager is dan 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gelet op deze lage verkeersintensiteit in combinatie met de maximumsnelheid van 30 km/u, wordt verwacht dat deze wegen geen relevante invloed hebben op het akoestisch klimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Op enige afstand van de ontwikkeling ligt de Loostraat. Deze weg kent eveneens een 30 km-regime en heeft op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een tijdelijk geluidaandachtsgebied van 100 meter. De ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen dit aandachtsgebied, waardoor een beoordeling van het wegverkeerslawaai van de Loostraat noodzakelijk is. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling gelegen nabij de gemeentelijke weg Loodijk. Voor wegen buiten de bebouwde kom, zoals de Loodijk, geldt op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een tijdelijk geluidaandachtsgebied van 200 meter. De ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen dit aandachtsgebied, waardoor ook het geluid van de Loodijk dient te worden beoordeeld.

Navolgende afbeelding geeft het projectgebied weer ten opzichte van de maatgevende gemeentelijke wegen met de daarbij behorende geluidscontouren. Hierop is te zien dat het projectgebied niet binnen geluidscontouren van de omliggende gemeentewegen ligt, waardoor gesteld kan worden dat de geluidbelasting lager is dan 53 dB. Bij de ontwikkeling wordt dus ruim voldaan aan de standaardwaarde voor gemeenteljjke wegen van 53 dB uit het Bkl. Akoestisch onderzoek naar deze gemeentelijke wegen is dan ook niet noodzakelijk.

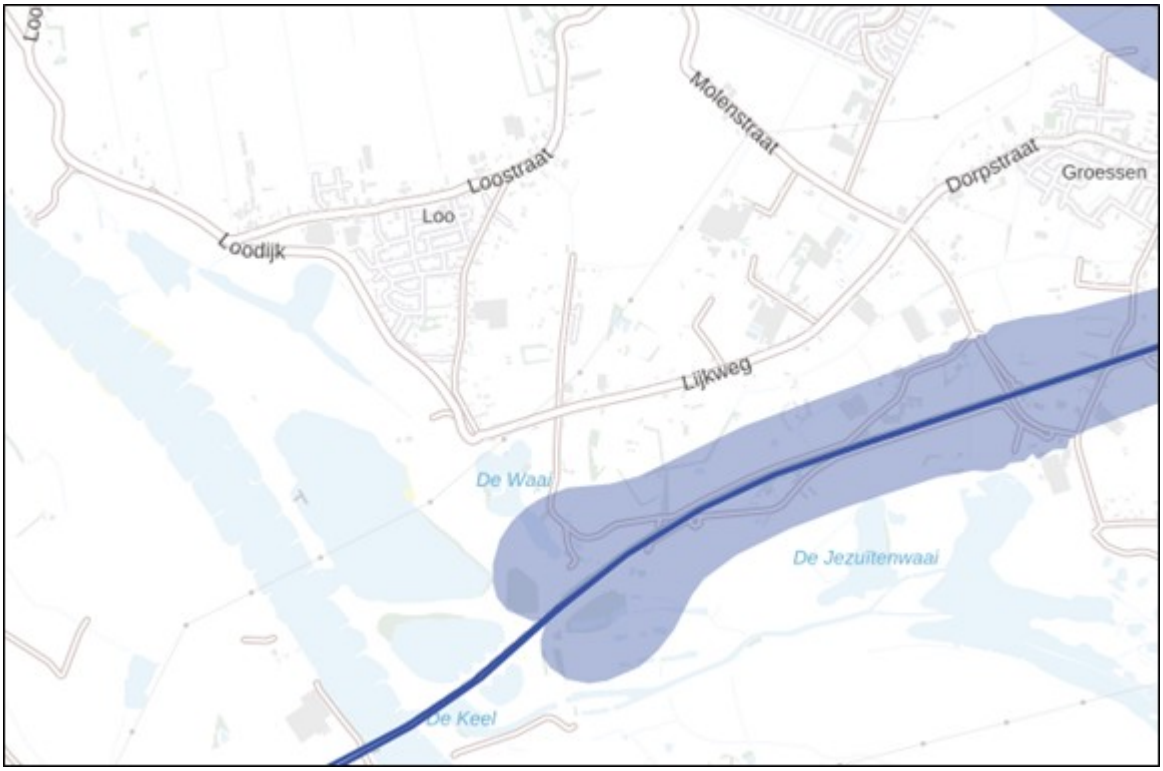


Projectgebied (rood kader) t.o.v. geluidsbelasting maatgevende wegen

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Aangezien er wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl is geen aanvullende toetsing op basis van het Bbl noodzakelijk. Ter indicatie: volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidisolatie van 20 dB. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bbl, dan worden de binnenwaarden van 33 dB ook gehaald.

Spoorwegen

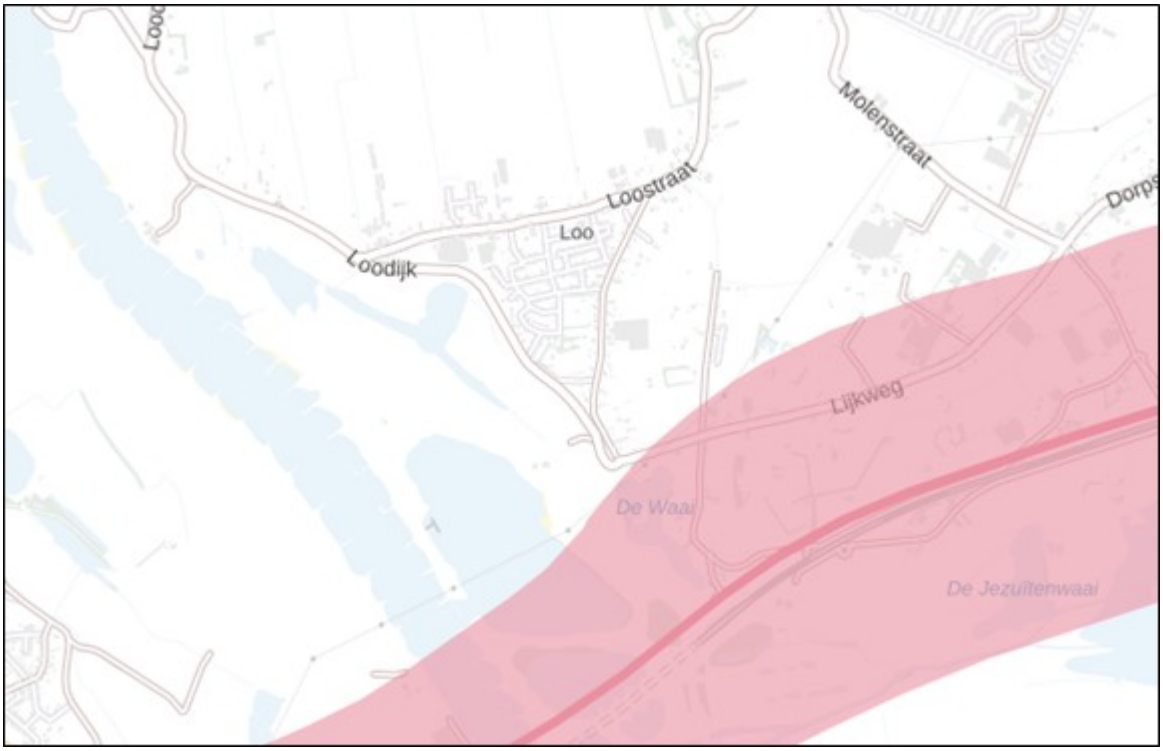
Ten zuiden van Loo ligt de Betuweroute. De geluidaandachtsgebieden van deze spoorlijn zijn vastgelegd in de basisgeluidemissie (BGE). Uit de gegevens van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (www.geluidgegevens.nl) blijkt dat de kern van Loo, inclusief de voorgenomen ontwikkeling, buiten deze geluidaandachtsgebieden ligt. Hieruit volgt dat een akoestisch onderzoek naar de Betuweroute niet noodzakelijk is. De geluidaandachtsgebieden van de spoorlijn zijn weergegeven in de onderstaande figuur.



Geluidaandachtsgebieden Betuweroute

Rijkswegen

Ten zuiden van Loo is de doortrekking van de A15 voorzien, waarvoor inmiddels een tracébesluit is vastgesteld. Bij de voorgenomen ontwikkeling dient daarom rekening te worden gehouden met deze toekomstige situatie. De geluidaandachtsgebieden van de A15 zijn opgenomen in de basisgeluidemissie (BGE). Uit de gegevens van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (www.geluidgegevens.nl) blijkt dat de kern van Loo, inclusief de beoogde ontwikkeling, buiten deze geluidaandachtsgebieden ligt. Hieruit volgt dat een akoestisch onderzoek naar de doortrekking van de A15 niet noodzakelijk is. De geluidaandachtsgebieden van de toekomstige snelweg zijn weergegeven in de onderstaande figuur.



Geluidaandachtsgebieden doortrekking A15

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het opstellen van een ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 5.2. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Als een BOPA betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Bij het toelaten van activiteiten of werken in zijn op grond van 5.54 Bkl activiteiten en werken die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging in beginsel vrijgesteld van toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10}. Er is sprake van NIBM wanneer de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht niet hoger is dan 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Leidt de activiteit tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen, dan zal moeten worden aangetoond dat dit niet tot gevolg heeft dat de omgevingswaarden worden overschreden. Om dit te bepalen is naast de verhoging ook de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen nodig. Deze zijn vindbaar in de Atlas Leefomgeving. Bij overschrijding van

de omgevingswaarden, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van 20 bestaande woningen en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK maakt gebruik van specifieke meetpunten, hoofdzakelijk langs (rijks- en provinciale) wegen. Het rekenpunt dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ (monitoringsronde 2025, monitoringsjaar 2025 - monitoringsjaar 2030 heeft lagere waarden op elke verbinding, daarmee is 2025 maatgevend):

Verbinding	Meetpunt 09217727_8941	Wettelijke grenswaarde ($\mu g/m^3$)	Grenswaarde EU 2030 ($\mu g/m^3$)
NO_2	10,5218	40	20
PM_{10}	16,1032	40	20
$PM_{2,5}$	8,7841	20	10

Tabel achtergrondwaarden uit het CIMLK

De hoeveelheid NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Hiermee is aangetoond dat de blootstelling aan luchtverontreiniging beperkt is en niet leidt tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6.4 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende AMVB's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels

voor geur.

Toetsing

Met het project is sprake van de sloop van 20 woningen, gevolgd door de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. In de relevante omgeving van het projectgebied zijn enkele (voormalig) veehouderijen gelegen. Het gaat hier om de varkenshouderij aan de Loostraat 60 en de melkveehouderij aan de Loostraat 36. Beide veehouderijen zijn inmiddels gestopt, waardoor er geen geuremissie aanwezig is. Een berekening van mogelijke geurhinder op de geurgevoelige objecten binnen het projectgebied is dan ook niet nodig voor deze veehouderijen.

Verder is een veehouderij aan de Loostraat 22 gevestigd, waar hoofdzakelijk schapen worden gehouden. Deze veehouderij heeft een vergunde geur emissie van 2.734 ouE/s. Ten westen hiervan ligt op ca. 150 m aan de Loostraat 18 nog een pluimveehouderij. Omdat actuele vergunde emissiegegevens van dit tweede bedrijf niet openbaar beschikbaar zijn, is uitgegaan van een conservatieve worst-case emissie van 30.000 ouE/s. Hiermee is deze veehouderij met zekerheid maatgevend ten opzichte van de veehouderij aan de Loostraat 22. De emissiewaarde 30.000 ouE/s ligt substantieel hoger dan de op basis van de bestaande stalomvang, de vermoedelijke dierbezetting en geuremissiefactoren voor pluimveehouderijen te verwachten emissie en kan daarom als een representatieve bovengrens worden beschouwd.

Ten behoeve van het aspect geurhinder is voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend met V-Stacks Vergunning 2020. Navolgende afbeelding geeft een weergave van het uitvoerbestand (zie Bijlage 9 voor het volledige uitvoerbestand).

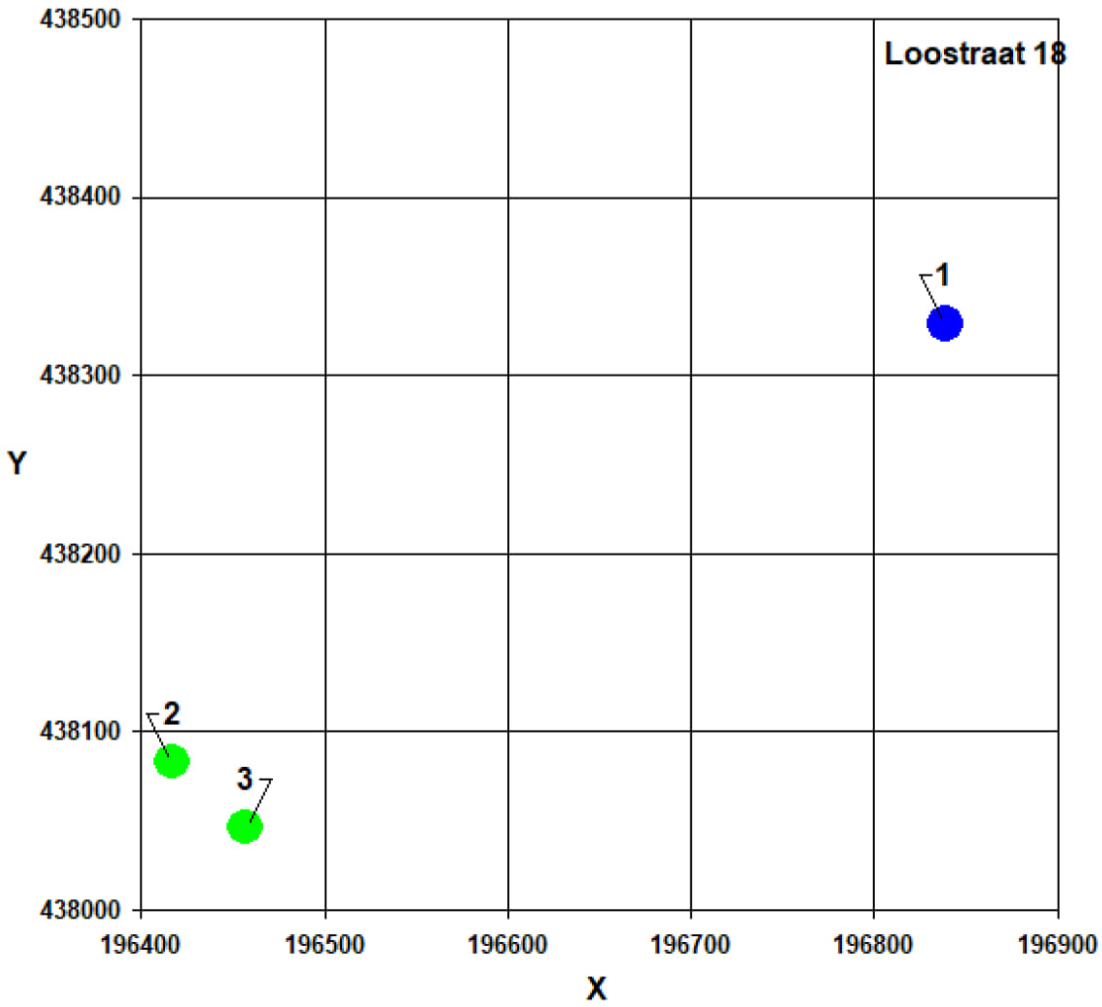
Naam van de berekening: 3937.03 Voorgrondbelasting Loost
Gemaakt op: 2026-05-22 14:39:00
Rekentijd: 0:00:17
Naam van het bedrijf: Loostraat 18
Berekende ruwheid: 0,287 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Emissiepunt 1	196 839	438 329	5,0	0,5	4,00	30 000	5,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Meetpunt 1	196 417	438 083	3,0	1,7
3	Meetpunt 2	196 457	438 046	3,0	1,7



Geurhinder berekening - voorgrondbelasting

Het emissiepunt is de uiterste hoek van het bouwvlak van de veehouderij, het meest nabij het projectgebied. Een mogelijke wijziging van de inrichting van het perceel is hiermee gedekt. De twee meetpunten zijn op de meest nabij de veehouderij gelegen hoeken van het projectgebied, ook dit past

binnen de worst-case benadering.

Uit de berekening volgt ter plaatse van de beoogde woningen een maximale geurbelasting van 1,7 ouE/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke geurnorm van 3,0 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom in concentratiegebied Oost.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het plan.

4.6.5 Bodem

Het is belangrijk om bij ontwikkelingen rekening te houden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid. Bij een (interne) functiewijziging naar een gevoeligere functie dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit past bij de beoogde functie. Indien de bodemkwaliteit mogelijke leidt tot gezondheidsrisico's voor de gebruikers, zullen deze risico's moeten worden weggenomen. De Omgevingswet stelt kaders aan de aanvaardbaarheid van bodemverontreinigingen. De volgende uitgangspunten overheersen:

3. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen functie;
4. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
5. het wegnemen van actuele risico's.

Ten behoeve van ontwikkelingen dient ten minste een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

<u>Toetsing</u>

Door Buro Ontwerp en Omgeving is in september 2025 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 10. Navolgend worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek besproken.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van het veldwerk is vastgesteld dat de bodem plaatselijksporen baksteen bevat. Er zijn twee boringen gestaakt op een harde laag op 0,5 en 1,5 m-mv;
- In de zintuiglijk schone klei van het terreinnoordelijk woonveld zijn gehalten zink, lood en PAK boven de kwaliteitseis ‘landbouw/natuur aangetoond en een gehalte PCB’s boven de kwaliteitseis voor ‘wonen’. Deze grond valt in de bodemklasse ‘industrie’;
- Het zintuiglijk schone zand uit de bovengrond van het oostelijk woonveld bevat een verhoogd gehalte kobalt ten opzichte van de kwaliteitseis ‘landbouw/natuur’;
- Het humeuze zand met sporen baksteen uit de bovengrond van het zuidelijk woonveld bevat verhoogde gehalte PCB’s en PAK ten opzichte van de kwaliteitseis ‘landbouw/natuur’;
- In de overige mengmonsters van zowel de bovengrond als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de kwaliteitseis voor ‘landbouw/natuur’ aangetoond;
- De toplaag van de druppelzones bevat geen asbest;
- Ter plaatse van de druppelzones zijn op het maaiveld en in de opgegraven grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de maaiveldinspectie vanwege de begroeiing als indicatief beschouwd dient te worden. Op indicatieve wijze zijn ook tijdens het veldwerk voor het verkennend bodemonderzoek geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de opgeboorde grond;
- In het grondwater zijn geen concentraties boven de signaleringswaarden gemeten.

Conclusies en aanbevelingen

In de grond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten ten opzichte van de kwaliteitseis ‘landbouw/natuur’ aangetoond. Deze grond valt echter wel in de bodemklasse ‘landbouw/natuur’. Tevens is in een deel van de bovengrond van het noordelijk woonveld een gehalte PCB’s boven de kwaliteitseis voor ‘wonen’ aangetoond waardoor deze grond in de bodemklasse ‘industrie’ valt. Het gemeten gehalte PCB’s leidt echter niet tot een overschrijding van de MTRhumaan bij het gebruik als wonen met tuin.

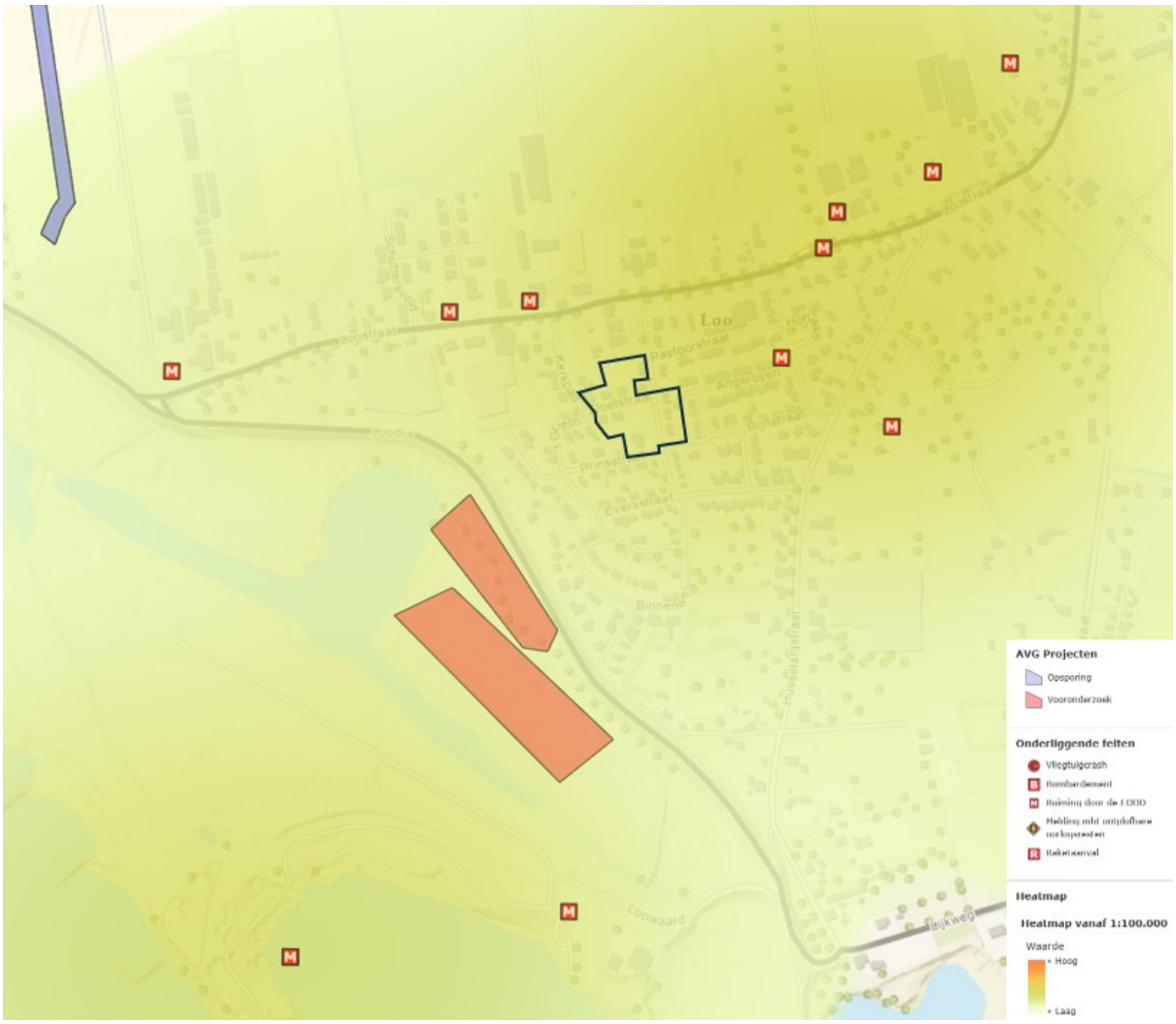
De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Onzes inziens zijn er eveneens geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwbouw op de locatie.

4.6.6 Ontplofbare oorlogsresten

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen ontplofbare oorlogsresten zijn achtergebleven. Een 'verdacht gebied' is een gebied met een verhoogde kans op nog aanwezige ontplofbare oorlogsresten. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt. In het geval van grondroerende werkzaamheden dient het opsporingsgebied te worden onderzocht volgens de in het CS-OOO gestelde eisen om eventuele risico's van het ongewenst tot uitwerking komen van de ontplofbare oorlogsresten zoveel mogelijk uit te sluiten.

Toetsing

Om de risico's op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten binnen het projectgebied in kaart te brengen is gebruik gemaakt van explosievenkaart.nl. Hieruit blijkt dat de locatie van het projectgebied een relatief lage kans heeft op het aantreffen van ontplofbare explosieven. Navolgende afbeelding geeft het projectgebied weer met een zwarte omkadering op de explosievenkaart.



Projectgebied weergegeven op explosievenkaart

Tevens zijn de bestaande woningen en leidingen binnen het projectgebied naoorlogs. Dit houdt in dat de gronden binnen het projectgebied, waar bij planrealisatie grondroerende werkzaamheden zullen

plaatsvinden, reeds is vergraven. In Bijlage 11 is de KLIC-melding opgenomen.

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.6.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico (GR) is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als de ontwikkeling ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het GR is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het GR te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

1. beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
2. veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;

3. veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
4. veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing

Met het plan is sprake van de sloop van 20 woningen en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. Navolgende afbeelding geeft het projectgebied weer op de externe veiligheidskaart met een rode cirkel. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen stationaire of mobiele risicobronnen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden over het projectgebied reiken. Naar aanleiding van een gebiedsscan heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) geadviseerd over de ontwikkeling. Deze adviezen zijn algemeen van aard en hebben betrekking tot de civieltechnische uitwerking (mechanische ventilatie, bluswater en bereikbaarheid) en de advisering van toekomstige bewoners met het oog op het overstromingsrisico.

Een nadere toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk.



Uitsnede kaart externe veiligheid

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6.8 Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd en beschermd worden tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Aan de andere kant moet de omgeving worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Ter bescherming van de kabels en leidingen en de omgeving worden zones opgenomen in een omgevingsplan waarin beperkingen gelden.

Toetsing

Binnen het projectgebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die vragen om een nadere planologische afweging. De dichtstbijzijnde bovengrondse hoogspanningslijn is op een ruime afstand van het projectgebied gelegen. Deze afstand is aanzienlijk groter dan de gehanteerde veiligheids- en magneetveldzones die in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden toegepast. Hoogspanningslijnen vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen

woningbouwontwikkeling en hebben geen negatieve invloed op de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Om de overige kabels en leidingen in het projectgebied te inventariseren wordt voor aanvang van de (grondroerende) werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC-melding wordt met de betreffende kabel- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken. Dit geldt ook voor de behandeling van de aanwezige leidingen met asbest. Zie de KLIC-melding in de bijlage (Bijlage 11) voor de locaties van deze leidingen.

Op basis van de inventarisatie van kabels en leidingen en het overleg met de netbeheerder kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het initiatief. Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die de ontwikkeling beperken, en de netbeheerder verwacht geen capaciteitsproblemen als gevolg van de nieuwe woningen.

Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

4.6.9 Spuitzonering

Er bestaan op dit moment geen wettelijke bepalingen die concreet aangeven welke minimale afstand moet worden aangehouden tussen agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies, zoals woningen of tuinen. In de praktijk wordt hiervoor vaak verwezen naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onder meer de uitspraak van 23 september 2009 (zaaknr. 200900570/1/R2) heeft de Afdeling geoordeeld dat het in het algemeen niet onredelijk is om een vuistregel van 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies en fruitteeltpercelen waarbij gespoten wordt met gewasbeschermingsmiddelen. Uit het arrest (ECLI:NL:GHSHE:2025:2043) volgt dat voor lelieteelt met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een richtafstand van ten minste 250 meter tot gevoelige functies geldt, als invulling van de verhoogde zorgvuldigheidsnorm ter bescherming van omwonenden.

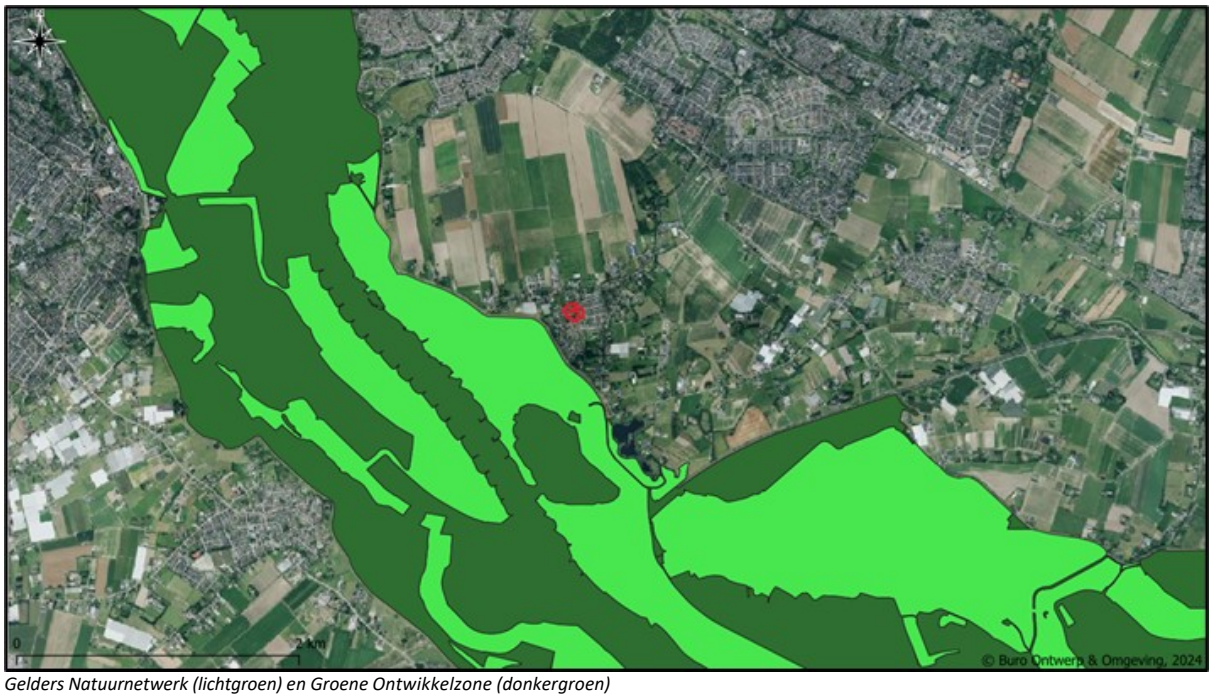
<u>Toetsing</u>

Het projectgebied is gelegen aan de Sloetstraat en de Sint Antoniusstraat, en voorziet in de sloop van 20 woningen en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. Het projectgebied wordt volledig omsloten door bestaande woningbouw. De meest nabijgelegen agrarische gronden bevinden zich aan de noordzijde van het projectgebied op een afstand van minimaal 140 meter. Deze agrarische percelen liggen aan de noordzijde van de Loostraat en worden al meer dan 15 jaar als blijvend grasland gebruikt. Ten noorden van deze graslanden, op circa 280 meter afstand van het projectgebied, wordt maïs geteeld. Binnen een straal van 250 meter van de beoogde ontwikkeling zijn geen intensieve teelten, zoals lelieteelt aanwezig.

Gelet op de afstand, ruim groter dan 50 meter, tussen de beoogde woonfunctie en de dichtstbijzijnde agrarische percelen, de aanwezigheid van gevoelige functies tussen het projectgebied en de agrarische gronden, en het huidige extensieve gebruik van deze percelen, wordt geconcludeerd dat het risico op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen en endotoxinen (biologische deeltjes afkomstig van micro-organismen in agrarische activiteiten) verwaarloosbaar klein is. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste spuitzonering en is tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.7. Natuur / ecologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur / ecologie. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl. Getoetst wordt aan de regels in de Omgevingswet ten behoeve van natuurbescherming, het beleid van de Provincie en Gemeente. Navolgende afbeelding toont de ligging van het projectgebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO), respectievelijk lichtgroen en donkergroen gearceerd.



Gelders Natuurnetwerk (lichtgroen) en Groene Ontwikkelzone (donkergroen)

4.7.1 Ecologie

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De Omgevingswet is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in afdeling 3.7 Bkl. De Omgevingswet implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten en gebieden te beschermen. Indien er bij een ontwikkeling sprake is van een flora- en fauna-activiteit, moet aannemelijk zijn dat een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verkregen. Behalve als uit de Omgevingswet voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van verlening van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met de Omgevingswet komt de bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen en vrijstellingen bij ontwikkelingen in principe bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

De Ow kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

1. Natura-2000 gebieden.
2. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Ow wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gelet op de Omgevingswet en de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland mag een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen worden verleend indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Duiven liggen o.a. Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe. Deze gebieden moeten beschermd worden voor stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door (bouw)verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron.

Projecten waarbij tijdens de realisatiefase meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie plaatsvindt op een Natura 2000-gebied zijn natuurvergunningplichtig. Projecten waarbij het uiteindelijke gebruik na realisatie resulteert in een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet toegestaan. Om te bepalen wat de toename door het gebruik is, wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan.

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'de Rijntakken' dat gelegen is op een afstand van ca. 190 meter ten zuidwesten van het projectgebied. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied 'de Veluwe' op ca. 8 kilometer ten noorden van het projectgebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het de (bouw)werkzaamheden en het gebruik van de nieuwbouw kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht.

Om deze reden is door Buro Ontwerp & Omgeving in mei 2026 een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd als Bijlage 12.

Uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat de beoogde ontwikkeling te Loo niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling betreft dus geen Natura 2000-activiteit zoals beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aanvraag van een omgevingsvergunning niet aan de orde is.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO)

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als GNN dan wel GO. Nadere toetsing aan de regels rondom deze gebieden is niet noodzakelijk omdat deze gebieden geen externe werking kennen.

Soortenbescherming

Door Vivare is in februari 2025 een generieke omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit bij de provincie aangevraagd. De aanvraag ziet op het uitvoeren van werkzaamheden op verschillende locaties (woningbezit Vivare) waarbij verbodsbepalingen als bedoeld in de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving kunnen worden overtreden ten aanzien van de volgende soorten: gierzwaluw, huismus, baardvleermuis, bosvleermuis, Brandt's vleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis,

gewone grootoorvleermuis, ingekorven vleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis, vale vleermuis en steenmarter. Deze werkzaamheden kunnen leiden tot overtreding van de in voornoemde regelgeving opgenomen verbodsbepalingen ten aanzien van het verstoren dan wel het beschadigen of vernielen van nesten, voortplantings- en rustplaatsen van genoemde soorten. De aangevraagde omgevingsvergunning is door de provincie Gelderland in februari 2026 verleend. Voorliggende locatie maakt deel uit van de generieke omgevingsvergunning. Onderdeel van de vergunning is het nemen van mitigerende/compenserende maatregelen. In of in de omgeving van het projectgebied zullen mitigerende/compenserende maatregelen worden genomen om te voldoen aan de voorwaarden uit de generieke omgevingsvergunning.

4.8. Water

In deze paragraaf worden de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling beschreven (huidige en toekomstige situatie). Ook wordt getoetst aan het beleid van de provincie, waterschap Rijn en IJssel en aan het gemeentelijke water- en rioleringsplan, de hemelwaterverordening en de afvalwaterverordening.

4.8.1 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, de waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de doelen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. Het waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. De sturende werking ervan wordt mede bepaald door de mate waarin doelen en maatregelen geconcretiseerd worden. Voor het overgrote deel zijn de lange termijn doelen voor de beleidsthema's al vastgesteld. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft aan hoe het waterschap in de planperiode met deze doelen aan de gang gaat en waar het waterschap in 2027 denkt te staan.

Het Waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

In de Waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (artikel 2.2). Dit geldt ook voor neerslag door toename van verhard oppervlak, dat al dan niet via een afvoer op een oppervlaktewaterlichaam wordt geloosd. Dit verbod is van toepassing tenzij (artikel 2.31):

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
- 'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich

ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Toetsing

Om te weten of er een waterschapsbelang wordt geraakt, is de digitale watertoets (het wateradvies) ingevuld. Deze is ingevuld en bijgevoegd als bijlage bij de quickscan water. Ten aanzien van het wateradvies geldt dat de normale procedure doorlopen dient te worden. Hiervoor is door Buro Ontwerp & Omgeving in april 2026 een quickscan water, inclusief doorlatendheidsonderzoek, uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is toegevoegd als Bijlage 13.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond van onderhavig projectgebied bestaat deels uit zwak siltige, matig humeuze klei en deels uit matig fijn, zwak siltig zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltige klei tot circa 1,5 á 4,0 m-mv met hieronder matig grof, zwak tot matig siltig zand. Plaatselijk loopt de zandlaag uit de bovengrond dieper door en begint de kleilaag op 1,5 m-mv of ontbreekt de kleilaag. Dit betreft matig grof, zwak siltig zand;
- De niet humeuze zandlagen in de onverzadigde zone (0,4-1,0 m-mv) zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater. De klei- en humeuze zandlagen zijn niet geschikt voor infiltratie;
- Het maaiveld van het projectgebied is gelegen op een hoogte van gemiddeld circa 11,2 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 2,0 m-mv (circa 9,2 m +NAP);
- Op basis van het beleid van de gemeente Duiven en het Waterschap Rijn en IJssel dient er circa 588 m^3 water geborgen te worden;
- Er kan er 670 m^3 waterberging gerealiseerd door middel van (groene daken), raingardens, cunetten onder de parkeerplaatsen en de weg, het verlaagd aanleggen van parkeerplaatsen, en het realiseren van wadi's en verdiepte groenstroken;
- In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met een DWA (droogweerafvoer) piekbelasting van circa 0,875 m^3/uur.

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Deze quickscan is aan het waterschap voorgelegd en de reactie hierop is positief geweest. Het waterschap heeft bevestigd dat uit de quickscan blijkt dat er voldoende ruimte voor waterberging lijkt te zijn. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

De uiteindelijke wijze van berging wordt afgestemd met de gemeente en het waterschap. Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden.

4.8.2 Gemeentelijk Programma Water en Riolering

In de Omgevingswet zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

Toetsing

In voorgaande paragraaf zijn de resultaten van de quickscan water besproken. Hieruit blijkt dat er circa 575 m^3 water geborgen dient te worden. In het projectgebied kan er 670 m^3 waterberging gerealiseerd worden door middel van (groene daken), raingardens, cunetten onder de parkeerplaatsen en de weg, het verlaagd aanleggen van parkeerplaatsen, en het realiseren van wadi's en verdiepte groenstroken.

Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Omgevingswet staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing

In overleg met de gemeente dient te worden bepaald waar het vuilwater kan worden aangesloten.

4.9. Wegen, verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook gebruik gemaakt van deze CROW publicatie om de verkeersgeneratie te bepalen. Voor de parkeerbehoefte heeft de gemeente Duiven echter zelf beleid dat in 2018 is vastgesteld in de Parkeernormennota van Duiven.

4.9.1 Verkeersafwikkeling

In deze subparagraaf wordt de verkeersafwikkeling van de ontwikkeling beschreven.

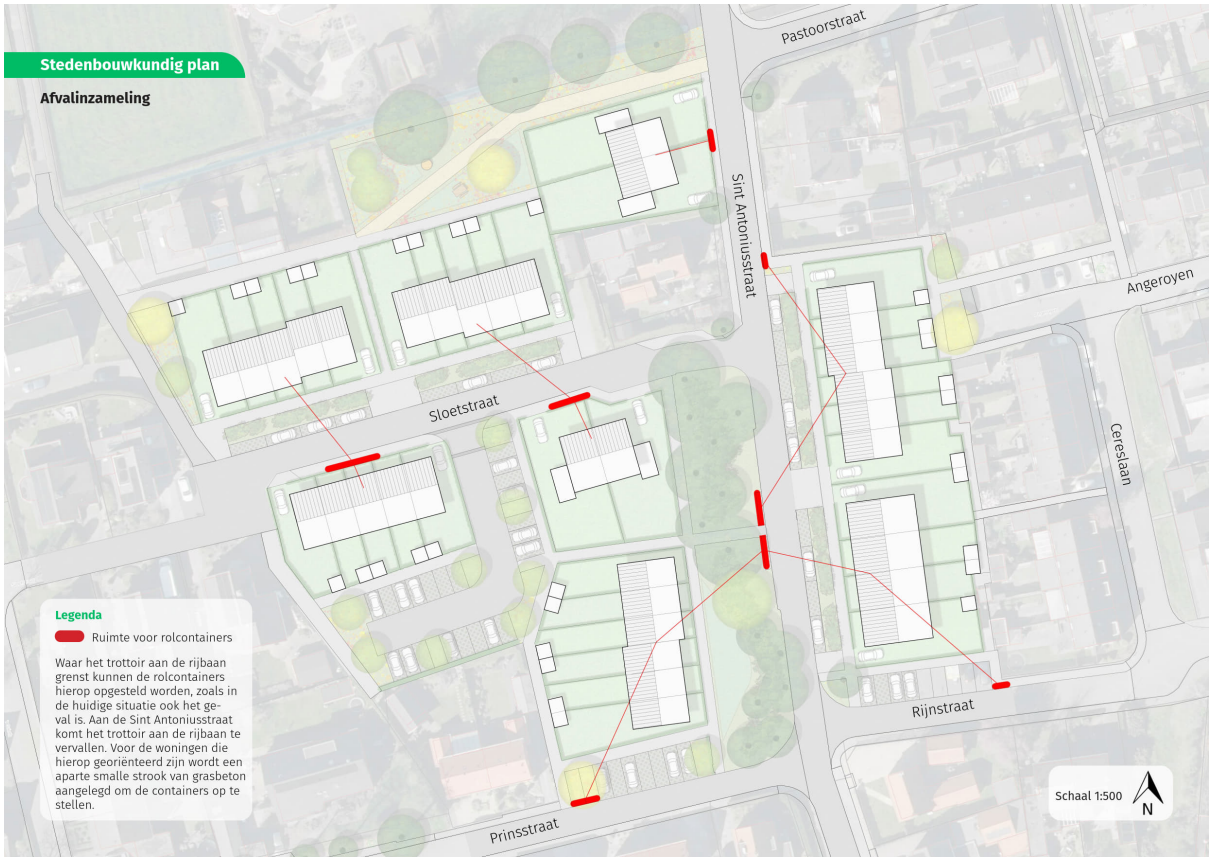
Vergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van 20 twee-aan-één woningen en de nieuwbouw van 35 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het projectgebied wordt ontsloten via de Sloetstaat en de Sint Antoniusstraat.

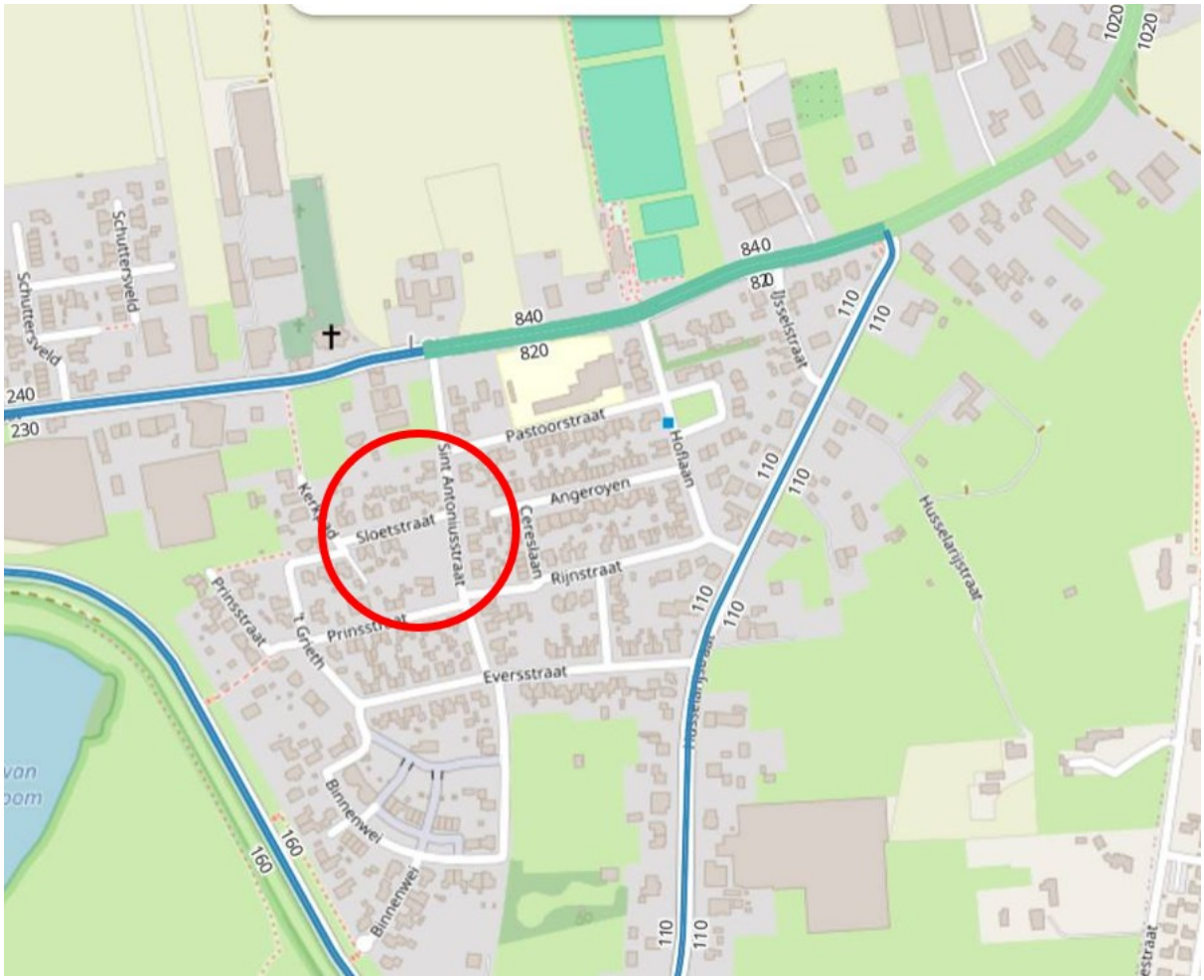
Bereikbaarheid

Het projectgebied is bereikbaar voor nood- en hulpdiensten, en vuilophaaldiensten. Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) geeft weer dat er smalle stroken van grasbeton worden aangelegd om de (afval)containers op te stellen. Hiermee wordt voorzien in voldoende ruimte voor het plaatsen van rolcontainers, en kunnen vuilophaaldiensten op centrale plekken in het projectgebied het afval ophalen. De locaties zijn met de gemeente afgestemd, navolgende afbeelding toont de locaties.



Afvalinzameling

Daarnaast zijn de woningen binnen het projectgebied via meerdere kanten bereikbaar. Omliggende dorpen zijn tevens goed te bereiken via de Loostraat en de Loodijk. De bestaande verkeersintensiteit op deze wegen is op de navolgende afbeelding te zien.



Verkeersmodel

De verkeersgeneratie van de beoogde nieuwbouw is berekend in de voortoets stikstofdepositie (Bijlage 12). Samengevat zijn de volgende uitgangspunten gebruikt, allen op basis van de CROW publicatie 744 en de stedelijkheidsgraad van het CBS:

- Stedelijkheidsgraad: Matig stedelijk;
- Locatie: Rest bebouwde kom;
- Woningcategorieën: 'Koop, huis, twee-onder-één-kap' (norm gemiddeld 7,8 motorvoertuigbewegingen (mvb) per etmaal) x 4, 'Huur, huis, sociale huur' (norm gemiddeld 4,4 mvb per etmaal) x 31

Dit levert een totaal aantal op van gemiddeld 167 mvb per etmaal.

Met dezelfde uitgangspunten kan voor de bestaande situatie (echter alleen categorie 'Huur, huis, sociale huur' x 20) gemiddeld 88 mvb per etmaal. Er is dan ook sprake van een toename van slechts 79 mvb per etmaal. Deze toename aan verkeersintensiteit, verspreid over de drie hoofdtoegangswegen van Loo, kan zonder significantie worden opgenomen in de bestaande verkeersintensiteit zoals deze uit het verkeersmodel is af te lezen.

Leefbaarheid

Met het initiatief wordt een nieuw wandelpad aangelegd die de Pastoorstraat met het Kerkpad verbindt. Hiermee ontstaat een nieuwe wandelroute, wat wandelen stimuleert.

Parkeren wordt opgelost via verschillende parkeerkoffers binnen het projectgebied. Het aanbieden van voldoende parkeerplaatsen zorgt voor een verhoogde mate van leefbaarheid. Het initiatief voorziet in voldoende parkeerplaatsen (zie Bijlage 1). Een grote parkeerkoffer is aan het straatbeeld onttrokken. Ook dit komt ten goede aan de leefbaarheid.

Alle woningen zijn grondgebonden en hebben een voor-, achtertuin en berging waar de norm van 6 fietsen per woning past. Er zijn hiervoor daarom geen voorzieningen in de openbare ruimte voorzien.

Verkeersveiligheid

Met het initiatief wordt een voetpad aangelegd die de Pastoorstraat met het Kerkpad verbindt. Dit pad heeft een breedte van ca. 1,5 tot 2 m breed en wordt in halfverharding uitgevoerd. Halfverharding ontmoedigt het gebruik van het pad door fietsers en auto's, waardoor de veiligheid van voetgangers verhoogt. Indien nodig, dan kan in de toekomst een paal of fietssluishek worden neergezet, echter is de verwachting dat dit niet nodig zal zijn. Binnen het projectgebied is de maximumsnelheid 30 km/u. Dit biedt een veilige situatie voor voetgangers en fietsers.

Duurzaamheid

Het initiatief voorziet in het aanleggen van een halfverhard wandelpad voor voetgangers, en halfverharde containerverzamelplaatsen binnen het projectgebied. Het gebruik van halfverharding zorgt voor verbeterde infiltratie van hemelwater.

Om het gebruik van (elektrische) fietsen in alle soorten en maten te stimuleren, zijn alle woningen voorzien van af te sluiten bergingsruimte met waar mogelijk elektriciteit voor minimaal één reguliere (elektrische) fiets en een 'buitenmodel' fiets, zoals een bakfiets, ligfiets etc.

4.9.2 Parkeren

In deze subparagraaf wordt de voorziening voor parkeren beschreven en te worden getoetst aan de Nota Parkeernomen.

Nota Parkeernormen Duiven

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen is vastgelegd in de 'Parkeernormennota Duiven'. Deze nota is door de gemeenteraad op 18 januari 2018 vastgesteld. In beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte (zowel voor auto's als fietsen) op eigen terrein of binnen de grenzen van het werkingsgebied gerealiseerd wordt.

Toetsing

Om de hoeveelheid parkeerplaatsen te bepalen, is gebruik gemaakt van het Parapluplan Parkeren Duiven, met onderliggend de Parkeernormennota Duiven 2018. De volgende functies zorgen voor een parkeerbehoefte:

- Huur, huis, sociale huur (31x);
- Koop, huis, twee-onder-één-kap (4x).

Voor de huurwoningen is een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen (pp) per woning aangehouden, dit is bij de koopwoningen 2,3 pp per woning. Hierbij geldt een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages (par. 4.3.3. uit de parkeernormennota), is voor het initiatief een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans is bijgevoegd als Bijlage 14.

Uit de parkeerbalans blijkt dat het maatgevend moment de werk-dagavond betreft. Hierbij is 90% van de bewoners- en 80% van de bezoekersparkeerplaatsen bezet. Hieruit blijkt dat er in totaal 63 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het initiatief voorziet in veertien parkeerplaatsen op eigen terrein, en 50 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal betreffen dit 64 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het initiatief aan het voorzien van voldoende parkeerplaatsen. De parkeeroplossingen zijn ook weergegeven in het stedenbouwkundige plan, zie bijvoorbeeld de themakaart 'Verhardingen' voor afmetingen van parkeerplaatsen en de aan te leggen rijbaan (zie Bijlage 1).

4.10. Wonen

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen. Deze woningen worden verdeeld over verschillende categorieën, namelijk eengezinswoningen, woningen voor één à twee persoonshuishoudens, levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kap woningen. In Hoofdstuk 3 wordt er dieper op dit aspect ingegaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1. Activiteiten, regels

Onderhavige BOPA wordt verleend op basis van het geldende omgevingsplan. In de toelichting van de voormalige bestemmingsplannen is een nadere omschrijving opgenomen van de regelopbouw, wijze van meten, dakvormen en bestemmingen. Bij een planologische BOPA op basis van het tijdelijke omgevingsplan is het van belang dezelfde uitgangspunten te hanteren. De toelichting heet bij een BOPA de 'motivering'.

5.2. Voorschriften / voorwaarden

Uit hoofdstuk 2 en 3 van deze onderbouwing blijkt dat het mogelijk is om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bereiken met het verlenen van de beoogde omgevingsvergunning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen vergunning. Bij een planologische BOPA vormen de voorwaarden de kaders waarbinnen een opvolgende BOPA dient te voldoen.

In het kader van onderliggende ontwikkeling worden voorwaarden voor de bouw en het gebruik opgenomen:

- Er geldt een maximum van 35 woningen, onderverdeeld in 31 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen;
- Voor de woningen geldt als maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 11,5 m;
- De contouren van de bouwvlakken (en daarbij de beuk- en dieptematen van de woningen) zijn gelijk aan de contouren van de bebouwing zoals in Bijlage 2 opgenomen;
- De bouw en het gebruik van de woningen is alleen mogelijk als wordt voldaan aan het heersende parkeerbeleid;
- De waterberging die wordt toegepast, dient te worden afgestemd met het waterschap;
- Het archeologisch vrijgeven van het gebied is voorwaardelijk, dit kan momenteel alleen na afronding van het onder paragraaf 4.1 genoemde proefsleuvenonderzoek. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek, is mogelijk nog verder archeolgisch onderzoek nodig.

5.3. Financiële / economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

5.3.1 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een particulier. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een intentieovereenkomst gesloten. Voor de start van de werkzaamheden zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

5.4. Maatschappelijkeuitvoerbaarheid

5.4.1 Verplichte participatie

Er is een participatietraject doorlopen waarin de huidige bewoners, omwonenden en de huurdersvereniging (HVTS) werden geïnformeerd en mee mochten denken met de invulling van de herontwikkeling. Het volledige participatieverslag is toegevoegd als Bijlage 7. Hierna worden de belangrijkste zaken kort toegelicht.

In februari 2023 is het traject in gang gezet. Omwonenden ontvingen een brief en er werden individuele gesprekken aangegaan. Dit werd in juni 2023 herhaald.

In februari 2024 werd de eerste bewonersavond georganiseerd, waarbij omwonenden de plannen gepresenteerd kregen, en waar een klankbordgroep werd opgericht.

Daarna volgden in mei 2024, juli 2024 december 2024 en januari 2025 klankbordgroep bijeenkomsten waarbij de opmerkingen van aanwezigen directe invloed hebben gehad op de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan.

5.4.2 Vooroverleg

Het initiatief is voorgelegd aan verschillende partners. Navolgend worden de opmerkingen van deze partners besproken.

Provincie Gelderland - reactie 7 augustus 2025

In de aanvraag spelen de provinciale belangen 'Woningbouw, Landschap en Klimaatadaptatie'. Deze belangen zijn goed meegewogen. Alleen de provinciale belangen uit de omgevingsverordening zijn beoordeeld. Er is niet gekeken naar vergunningen en/of meldingen.

De VGGM - reactie via de Omgevingstafel d.d. 17 december 2025

Omgevingsveiligheid
Ten westen van het plangebied bevindt zich het Pannerdens kanaal met vervoer gevaarlijke stoffen en een drietal aardgastransportleidingen (A-663, A505 en A507). Ten zuiden van het plangebied ligt de Betuweroute met vervoer gevaarlijke stoffen. Gelet op de afstand tot deze risicobronnen is het scenario toxische wolk relevant. Het effect hiervan zal afhankelijk van de windrichting van dat moment tot over het plangebied reiken. Het aan te bevelen handelingsperspectief bij dit scenario zal binnen schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren en het uitschakelen van de mechanische ventilatie zijn. Het is aannemelijk dat de toekomstige bewoners zichzelf in veiligheid weten te brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
Bij de verdere planvorming adviseer ik u om rekening te houden met bluswater en bereikbaarheid. Voor meer informatie kunt u de handreiking bluswater en bereikbaarheid van Brandweer Nederland raadplegen;
De locatie bevindt zich in een gebied met een middelgrote kans op een overstroming. Mocht deze situatie zich voordoen dan kan het water op deze plek tot 4,5 meter hoog komen te staan. Dit heeft tot gevolg dat de er geen gebruik meer gemaakt kan worden van de nutsvoorzieningen en elektrische installaties in de woningen. Het ligt in de verwachting dat het gebied in dat geval verlaten zal moeten worden. Met het oog op het overstromingsrisico adviseer ik u de toekomstige bewoners te informeren over de gevolgen en de risico's van een overstroming.

De GGD - reactie via de Omgevingstafel d.d. 17 december 2025

Gezondheid

Ouderen zijn een risicogroep voor het ontwikkelen van gezondheidsklachten door hitte. Houd bij de verdere uitwerking op gebouwniveau rekening met opwarming van de woningen door bezonning in de zomer.

Toelichting bij aandachtspunten over gezondheid

Op de beoogde locatie zijn er vrijwel geen milieufactoren die een belemmering vormen voor de gezondheid. De GGD heeft alleen opmerkingen over de nabijgelegen rundveehouderij en hitte. Zie toelichting hieronder.

TenneT en Gasunie - reactie via de Omgevingstafel d.d. 17 december 2025

Tevens heeft er overleg plaatsgevonden met TenneT. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT noch bovengrondse- noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Daarnaast is in het projectgebied geen hogedruk gastransportleiding of station van de Gasunie betrokken.

Met betrekking tot de netaansluiting is de verwachting uitgesproken dat er geen belemmeringen op de realisatie van onderhavig plan bestaan.

Waterschap Rijn en IJssel - reactie 17 maart 2026

De quickscan water (Bijlage 13) is aan het waterschap voorgelegd, waarvoor 6 maart 2026 nog aanvullende informatie is nagezonden. In de quickscan staan mogelijkheden voor waterberging opgenomen. Hierop is vanuit het waterschap de onderstaande reactie gekomen.

De mogelijkheden zoals in de quickscan zijn geschetst, zijn duidelijk en goed uitgewerkt. Het geeft in ieder geval het beeld dat er voldoende ruimte is om waterberging in te passen. De definitieve detailuitwerking kan op een later moment worden opgepakt. Voor nu heb ik geen aanvullingen.

5.4.3 Omgevingstafel

Op 23 juli 2025 heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek ingediend voor de woningbouwontwikkeling op de locatie Sint Anthoniusstraat en de Sloetstraat in Loo. Dit verzoek is behandeld tijdens de omgevingstafel van 11 september 2025 en 17 december 2025. Naar aanleiding van de reacties die hierop zijn gekomen, is voorliggende motivering (inclusief bijbehorende bijlagen) aangepast.

5.4.4 Participatie/omgevingsdialoog

Er is een participatietraject doorlopen waarin de huidige bewoners, omwonenden en de huurdersvereniging (HVTS) werden geïnformeerd en mee mochten denken met de invulling van de herontwikkeling. Er is een vaste vorm voor gevonden in een ca. maandelijkse klankbordgroep bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomsten hebben zij een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan.

De opmerkingen uit de klankbordgroep hebben directe invloed gehad op de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Onderstaand wordt een aantal van de suggesties weergegeven, met daarbij een toelichting op hoe deze zijn verwerkt in het plan:

- Men heeft bij voorkeur geen wadi's direct naast de rijbaan, vanwege de zorg voor verontreinigingen die vanaf de rijbaan de wadi instromen. Dit heeft geleid tot het beperken van wadi's en terugbrengen tot groenzones.
- Men heeft liever geen bomen in de straat, zeker in combinatie met parkeren. Het groen in de straat is aangepast naar heesterbeplanting.
- Men waardeert zeer het parkeren op eigen terrein in de huidige situatie. Dit heeft geleid tot een optimalisatie van het plan met waar mogelijk parkeren op eigen terrein.
- Men sprak de wens uit om een goede voetverbinding te maken ten behoeve van de schoolgaande kinderen richting de Basisschool Bernadette. Dit heeft geresulteerd in het voetpad aan de noordzijde die in deze belangrijke looproute voorziet.

Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze onderbouwing betreft de belangenafweging. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag bij de vergunningverlening is of de ontwikkeling leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle omgevingsaspecten van de gevraagde activiteit nader onderzocht en afgewogen in dit document. In deze paragraaf wordt een algehele conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin moet de afweging van alle betrokken belangen tot uitdrukking komen.

6.1. Conclusie

Om te beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt er getoetst aan de algemene afwijkingsregels uit het 'Parapluplan archeologie en afwijkingsregels Duiven' (artikel 4.1). Dit artikel geeft aan onder welke algemene voorwaarden burgemeester en wethouders mogen afwijken van een bestemmingsplan.

Navolgend zijn de voorwaarden opgesomd. Onder elke voorwaarde is in het cursief de toetsing opgenomen.

1. Het woon- en leefklimaat van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
   Met de sloop van 20 woningen, en de realisatie van 35 nieuwbouwwoningen wordt ingezet op duurzame en toekomstbestendige woningen. Er is sprake van kwaliteitsverbetering van de woningen en het initiatief geeft een kwaliteitsimpuls voor de nabije omgeving. Uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en rondom de omgeving van het projectgebied te verwachten zijn.
2. Het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt geschaad (strijd met redelijke eisen van welstand);
   Volgens de welstandsniveaukaart heeft het projectgebied een soepel welstandsniveau. Daarnaast ligt het in het welstandsgebied woonwijk. Dit houdt in dat er rekening gehouden dient te worden met een eenduidig straatbeeld. Bij het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden. Tevens is het initiatief goedgekeurd door de gemeentelijke adviescommissie (welstandscommissie).
3. Het initiatief de verkeersveiligheid niet in het geding brengt;
   In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect verkeersveiligheid. Uit deze paragraaf blijkt dat het initiatief niet zorgt voor een negatief effect op de verkeersveiligheid.
4. De activiteit niet leidt tot landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren;
   Het projectgebied betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie. Zoals is weergegeven onder punt 2 is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met de ruimtelijke, landschappelijke en groene kwaliteiten van de omgeving, waarmee recht wordt gedaan aan de locatie. Het initiatief leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren, maar zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan de omgeving.
5. Is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en fietsen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Duiven', of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW Parkeerkencijfers 2018 (publicatie 381) of de meest recente uitgave hiervan op moment van het indienen van de aanvraag;
   In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. Uit deze paragraaf blijkt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten uit de gemeentelijke parkeernormennota.

6. De aanwezige waarden van (naastgelegen) monumentale gebouwen/objecten niet onevenredig worden aangetast;
   In en in de omgeving van het projectgebied zijn geen monumentale gebouwen/objecten aanwezig waarvan de waarden worden aangetast.
7. De natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden (indien van toepassing) niet worden aangetast;
   In paragraaf 4.7 wordt nader in gegaan op de bescherming van de omliggende Natura 2000 - gebieden in relatie tot het initiatief. Hieruit blijkt dat er met het initiatief geen sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.
8. Het plan niet leidt tot bebouwing ten behoeve van recreatiewoningen/stacaravans/chalets;
   Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van 20 woningen, en de realisatie van 35 nieuwe reguliere woningen. Van recreatiewoningen/stacaravans/chalets is geen sprake.
9. De activiteit niet strijdig is met provinciale belangen;
   In paragraaf 3.2 is het initiatief getoetst aan de provinciale beleidsuitgangspunten en regels. Hieruit blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid en regels.
10. De activiteit niet strijdig is met enige milieuwetgeving, tenzij op grond van de betreffende milieuwetgeving daarvan ontheffing, vrijstelling of hogere waarden verleend is;
    In paragraaf 4.6 is het initiatief getoetst aan de verschillende milieuaspecten. Uit deze paragraaf blijkt dat het initiatief niet in strijd is met de milieuwetgeving. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.
11. De afwijking in verband met de externe veiligheid te verantwoorden valt;
    Uit paragraaf 4.6.7 blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied zich geen stationaire of mobiele risicobronnen bevinden waarvan de plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden over het projectgebied reiken. Het initiatief is daarmee voor wat betreft externe veiligheid te verantwoorden.
12. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in 1-11 er geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering en onevenredige aantasting van de bezonning, privacy of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
    In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende gronden. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5.1. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 4 eveneens dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

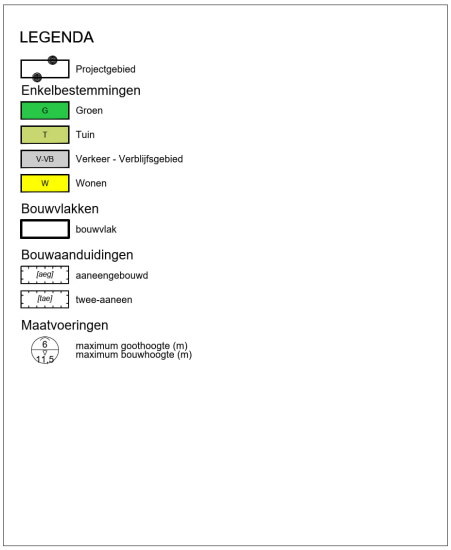
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met het mogelijk maken van 35 nieuwbouwwoningen in het projectgebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Hoofdstuk 7 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De gemeente zorgt ervoor dat de onherroepelijke BOPA met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen.

Voor het initiatief is een concept verbeelding opgesteld, deze is navolgend weergegeven en tevens bijgevoegd als Bijlage 15. Aan de hand van de verschillende functies wordt een toelichting gegeven over de wijze waarop het initiatief goed kan worden vastgelegd.







Groen

De (semi-) openbare groenvoorzieningen zijn aangeduid met de functie 'Groen'. Voor de regels horende bij deze functie kan worden aangesloten bij de algemene regels voor de functie 'Groen' zoals deze wordt opgenomen in het Omgevingsplan.

Tuin

De voortuinen van de woningen krijgen de functie 'Tuin'. Voor de regels horende bij deze functie kan worden aangesloten bij de algemene regels voor de functie 'Tuin' zoals deze wordt opgenomen in het Omgevingsplan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare weg, parkeerplaatsen en een deel van de achterpaden worden aangeduid als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Voor de regels horende bij deze functie kan worden aangesloten bij de algemene regels voor de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals deze wordt opgenomen in het Omgevingsplan.

Wonen

De woningen, (zij- en) achtertuinen krijgen de functie 'Wonen'. Daarbij wordt de locatie van de woningen vastgelegd met een bouwvlak. Afhankelijk van het beoogde type wordt een aanduiding 'aaneengebouwd' of 'twee-aaneen' opgenomen. Voor de toegestane goot- en bouwhoogte wordt een

maatvoeringsaanduiding opgenomen. In de concept verbeelding is de toegestane goot- en bouwhoogte per locatie aangeduid. Deze is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan. Voor de regels horende bij deze functie kan worden aangesloten bij de algemene regels voor de functie 'Wonen' zoals deze wordt opgenomen in het Omgevingsplan.

adviseurs voor
leefomgeving