

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'T LOO 2008

bladzijde

1	Inleiding	9
2	Bestaande situatie	11
2.1	Begrenzing plangebied	11
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	11
2.3	Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	14
2.4	Functionele structuur	19
3	Beleidskader	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Gemeentelijk beleid	29
4	Randvoorwaarden omgeving / milieu	37
4.1	Archeologie	37
4.2	Bodem	37
4.3	Ecologie	38
4.4	Externe veiligheid	39
4.5	Geluid	39
4.6	Luchtkwaliteit	40
4.7	Water	41
5	Gewenste ontwikkeling / Planuitgangspunten	45
5.1	Ruimtelijke structuur	45
5.2	Inbreidingslocatie	51
6	Beschrijving van het plan	53
6.1	Het plan	53
6.2	Toelichting op de plansystematiek	53
6.3	Handhaving	60
7	Uitvoerbaarheid van het plan	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
8	Inspraak, overleg en zienswijzen	65
8.1	Inspraak	65
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (voorheen ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening)	66
8.3	Zienswijzen	68

Separate bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek op een perceel aan de Harm Aartsweg in 't Loo, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, januari 2003
- Verkennend bodemonderzoek aan de Middenweg in 't Loo, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, november 2003
- Nader bodemonderzoek Middenweg 't Loo (grondwaterverontreiniging zink), Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, december 2003
- Verkennend bodemonderzoek Harm Aartsweg 't Loo, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, januari 2004
- Verkennend bodemonderzoek Middenweg 15 't Loo, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, april 2004
- Waterhuishoudingsplan inbreidingsplan 't Loo II, DHV Ruimte en Mobiliteit BV, januari 2005
- Verkennend bodemonderzoek Looweg 60 in 't Loo (i.v.m. geplande woningbouw), Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, september 2005
- Ecologisch onderzoek 't Loo, gemeente Oldebroek, Adviesbureau Eelerwoude te Goor, september 2005
- Verkennend bodemonderzoek inbreiding 't Loo (gem Oldebroek) t.p.v. één locatie aan de Middenweg en twee locaties aan de Harm Aartsweg, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, november 2005
- Rapport verkennend- en actualiserend bodemonderzoek plangebied Beltgravenweg/Middenweg/Harm Aartsweg in 't Loo, Mateboer Milieutechniek B.V. te Kampen, juli 2007

1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologisch beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij het beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent wel dat dan het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen de gemeente Oldebroek is echter ouder dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat:

- de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is;
- door versnippering en verschillen in vorm en opzet de toegankelijkheid van de plannen te wensen over laat.

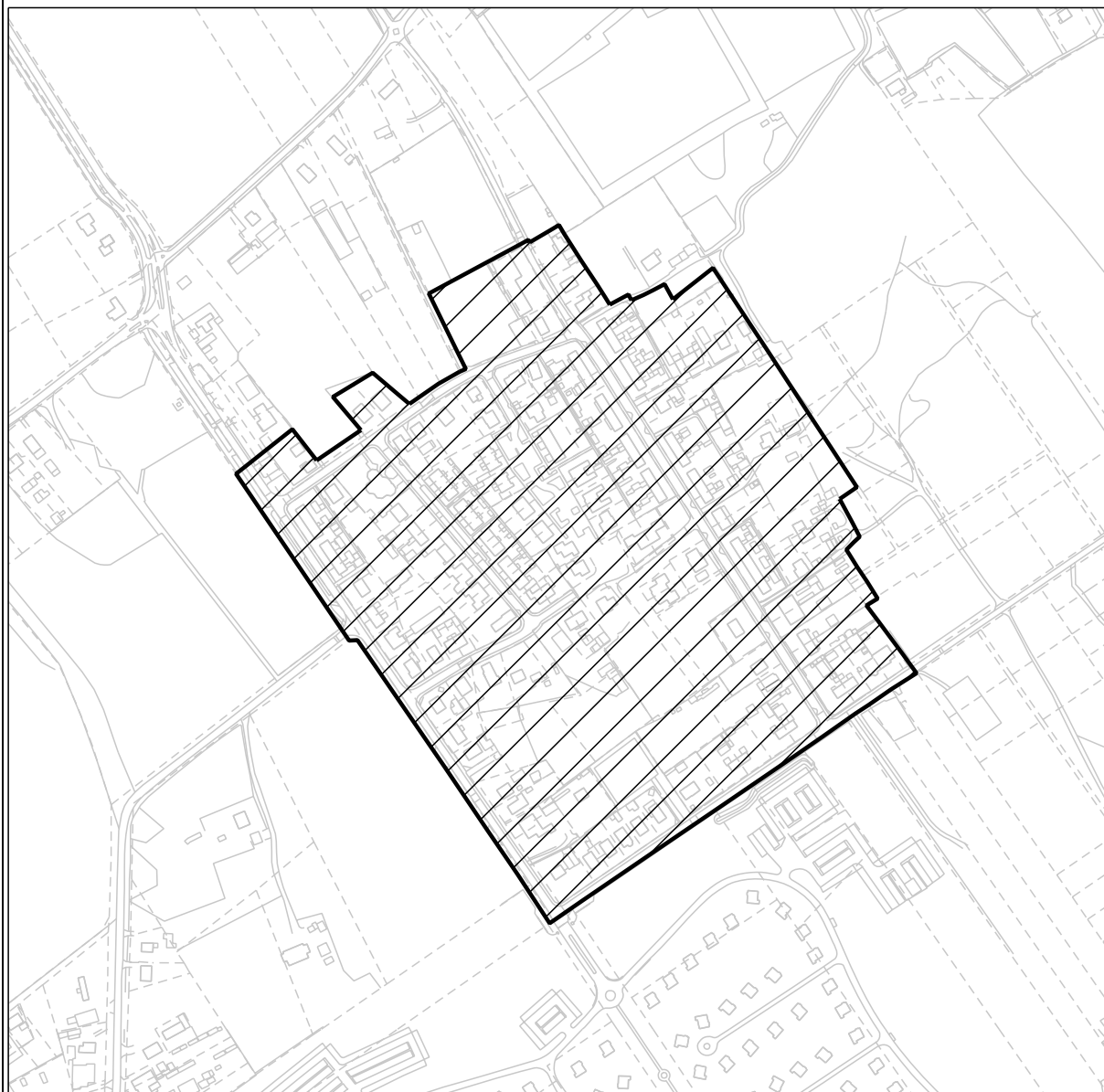
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de bestemmingsplannen flexibeler en beter handhaafbaar te maken door eenzelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in een gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het dorp 't Loo maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa vijf kilometer ten oosten van de kern Oldebroek gelegen.

Per 1 januari 2008 bedroeg het aantal inwoners (inclusief het bijbehorende buitengebied) circa 1.250. Het grootste deel van 't Loo is voornamelijk geregeld in een bestemmingsplan uit 1978. Hierna zijn nog een tiental bestemmingsplannen gemaakt in verband met nieuwbouw en wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1983 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in het jaar 2006.

De diverse bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die voor het gebied gelden, zijn weliswaar sindsdien op meerdere punten door middel van vrijstellingsprocedures herzien, maar een eigentijdse ruimtelijke visie met een daarmee samenhangende stedenbouwkundige regeling ontbreekt.

Deze herziening heeft alle bestaande en vigerende plannen in één plan ondergebracht.



Afbeelding 1

Ligging plangebied

2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele dorp 't Loo en wordt in het noordwesten globaal begrensd door de Putstraat, in het noordoosten door de achtertuinen van de woningen aan de Harm Aartsweg, in het zuidoosten door de Harm Aartsweg en in het zuidwesten door de Looweg.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

De cijfers in het overzicht vigerende bestemmingsplannen (afbeelding 2) verwijzen naar onderstaande tekst.

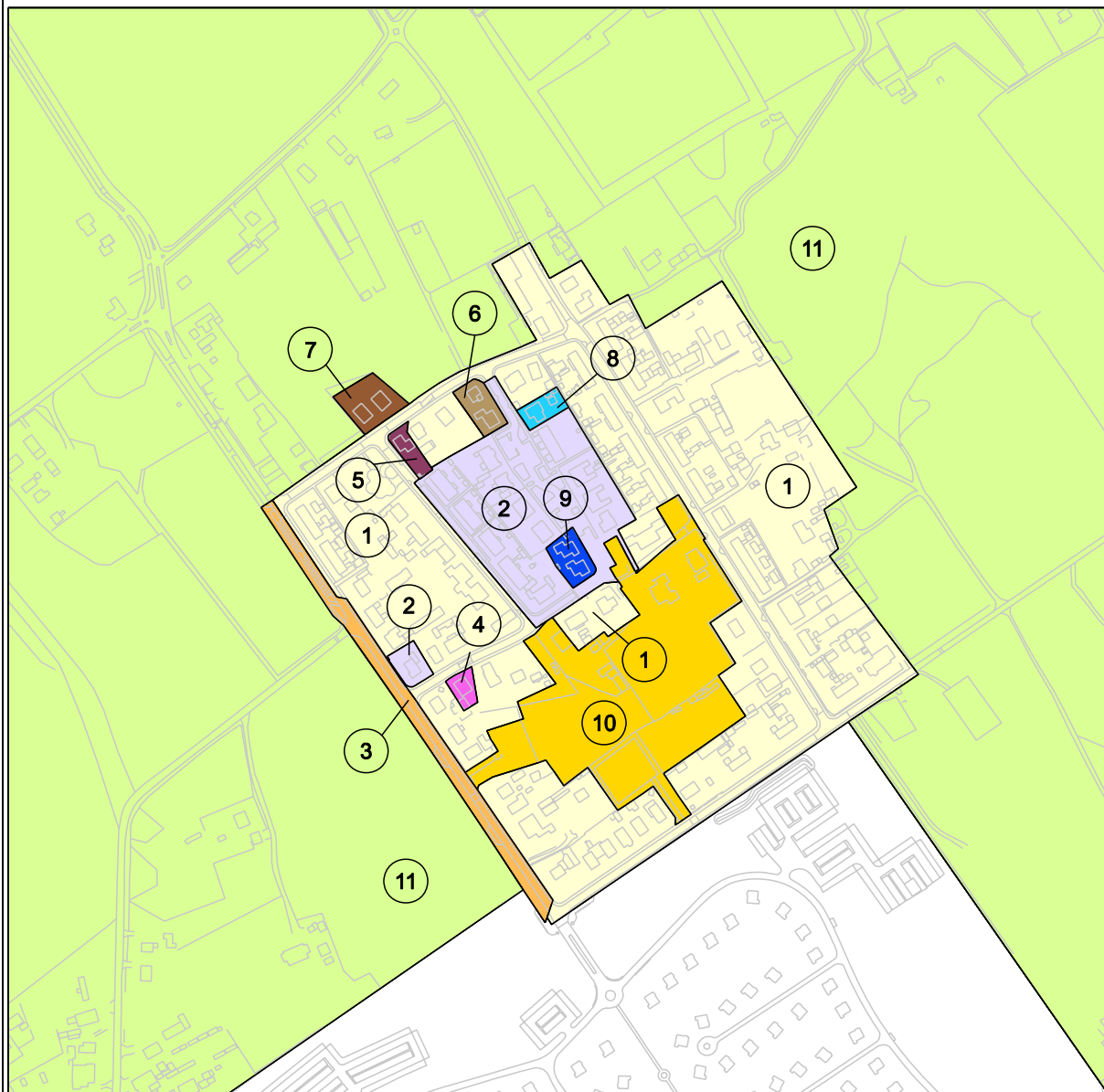
Voor het grootste gedeelte van het dorp 't Loo geldt het bestemmingsplan 't Loo 1977', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 juni 1978 onder nummer 1392/2 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 februari 1979, onder nummer 10559/217/RO102 (1).

De woningen aan de Middenweg en de Morelissenstraat zijn geregeld in het bestemmingsplan 't Loo 1982', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 22 februari 1983, onder nummer 830384/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 november 1983, onder nummer RO1091/5-ROV/5211 (2).

Het aanleggen van een vrijliggend fietspad langs onder meer de Looweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Fietspad Verlengde Looweg-Looweg', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 4 maart 1997 onder nummer 970978/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 juni 1997 onder nummer RE97.25563 (3).

Het mogelijk maken tot het bouwen van een woning aan de Middenweg (zuidzijde), is geregeld in het bestemmingsplan 'Middenweg (1997)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 18 november 1997 onder nummer 974832/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 januari 1998, onder nummer RE97.106226 (4).

Het mogelijk maken tot het bouwen van een woning aan de Putstraat (zuidzijde), is geregeld in het bestemmingsplan 'Putstraat 't Loo (1997)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 31 maart 1998 onder nummer 981445/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 mei 1998, onder nummer RE98.36937 (5).



Afbeelding 2

Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het mogelijk maken tot het bouwen van een woning aan de Middenweg (westzijde), is geregeld in het bestemmingsplan 'Putstraat (Van de Venis)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 6 juli 1999 onder nummer 993035/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 september 1999, onder nummer RE1999.65076 (6).

Het vernieuwen en verplaatsen van een noodwoning aan de Putstraat (noordzijde), is geregeld in het bestemmingsplan 'Putstraat (Holleboom)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 6 juli 1999, onder nummer 993036/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 september 1999 onder nummer RE1999.65103 (7).

Het mogelijk maken tot het bouwen van een woning aan de Middenweg (oostzijde), is geregeld in het bestemmingsplan 'Middenweg (Hoogland)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 maart 2001, onder nummer 2001002116 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 juni 2001, onder nummer RE2001.36492 (8).

Het mogelijk maken tot het bouwen van twee vrijstaande woningen aan de Middenweg (westzijde), is geregeld in het bestemmingsplan 't Loo 1982; Middenweg 2004', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 februari 2005, onder nummer 2005000551 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 maart 2005, onder nummer RE2005.18237 (9).

De nieuwbouwlocatie aan de Beltgravenweg is geregeld in het bestemmingsplan 't Loo, Beltgravenweg 2005', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 oktober 2006, onder nummer 20060003847 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 januari 2007, onder nummer 2006-020849 (10).

Tot slot ligt er nog een aantal percelen aan de noordzijde en aan de oostzijde van 't Loo die geregeld zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid', maar nu zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 februari 2004, onder nummer 2004021701 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 september 2004, onder nr. RE2004.24364 (11).

2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

De kern 't Loo is gelegen ten noorden van de Rijksweg A28 Utrecht - Groningen op nagenoeg gelijke afstand (hemelsbreed) van de kernen Oldebroek en Wezep. De hoofdverbinding met de kern Oldebroek wordt gevormd door de Looweg en de Zuiderzeestraatweg, waarbij de afstand over deze wegen circa 4,5 kilometer bedraagt. De afstand tot Wezep via de Bovenheigraaf bedraagt circa 4 kilometer.

De ijstijden hebben een belangrijk stempel gedrukt op het landschap van Oldebroek. Door de stuwing van het landijs ontstonden er stuwwallen zoals het Veluwemassief. De noordoostelijke uitloper hiervan ligt langs de zuidelijke gemeentegrens. Vanaf deze stuwwal neemt het gebied in hoogte af in noordwestelijke richting, waarbij lager gelegen zones worden afgewisseld door wat hoger gelegen dekzandruggen.

Langs de lijn 't Loo - Hattemerbroek treft men een bijzonder overblijfsel aan van het afsmelten van het landijs, zogenaamde kameterrassen. Dit zijn laagtes omgeven door een terrasvormige vlakte.

In de vroege Middeleeuwen wordt het gebied van de huidige gemeente Oldebroek bedekt door veen ('broek' = veen) en moerasbossen ('wolde' = moerasbos) in de lagere gebieden. Op de hogere en drogere gronden treft men bossen en heide aan. De Bovenheigraaf vormt globaal de grens tussen de lagere veengebieden en de hogere bos- en heidegebieden. De Bovenheigraaf is een oude weg, die langs de rand van het Veluwemassief tussen Harderwijk en Hattem gevolgd kan worden en vormt wellicht één van de oudste verbindingswegen langs de kust.

De bebouwing staat verspreid langs wegen, die evenwijdig lopen aan de stuwwal. Ondanks het verspreide karakter is een aantal bebouwingsconcentraties aan te wijzen, zoals Mullegen en 't Loo.

De ontwikkeling van landbouwnederzettingen vindt eerst op beperkte schaal plaats in de hoger gelegen bosgebieden, waaronder 't Loo, waar sprake is van ontginningen in de vorm van kampen. Vanuit de nederzettingen leiden oude wegen naar de meer noordelijk gelegen veengebieden.

Op oude kaarten is 't Loo niet herkenbaar als een dorpskern. Het landschap wordt gekenmerkt door een aantal oude kampvormige ontginningen te midden van het bos. Een kamp is ontstaan als een individuele ontginning in het bos of op de woeste grond. Verder is er veel beplanting aanwezig in de vorm van houtwallen, erfbeplanting en bossen, waarbij de zone vrij rijk is aan reliëf.

Langs de Vreeweg bij de splitsing van de Bovenheigraaf en verderop langs de Bovenheigraaf is een lintbebouwing ontstaan, die van vrij jonge datum is. Deze bebouwing, waarbij een rij gelijkvormige arbeiderswoningen opvalt heeft wellicht te maken met de nabijgelegen kerk en school. Ten noorden van de Bovenheigraaf liggen op enige afstand van de weg enkele oudere erven, die als een uitloper van de Lapstreek (een relatief oude agrarische nederzetting op een smalle dekzandrug) beschouwd kunnen worden.

In de 19^e eeuw worden het verkeer en het vervoer over land belangrijker. Een eerste ingreep in het nederzettingenpatroon is de aanleg van de Zuiderzeestraatweg ten behoeve van de stoomtram en het verkeer over de weg (1820/1830). De belangrijkste op dat moment bestaande verzorgingskernen worden middels deze weg verbonden. Na de aanleg van de Zuiderzeestraatweg concentreert zich de bebouwing vooral langs deze weg, in de vorm van lintbebouwing maar ook door de groei van de dorpen langs deze weg.

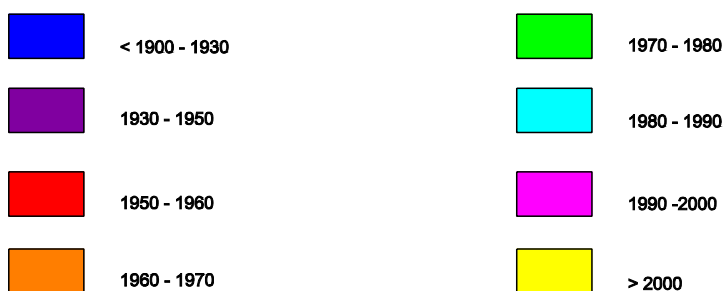
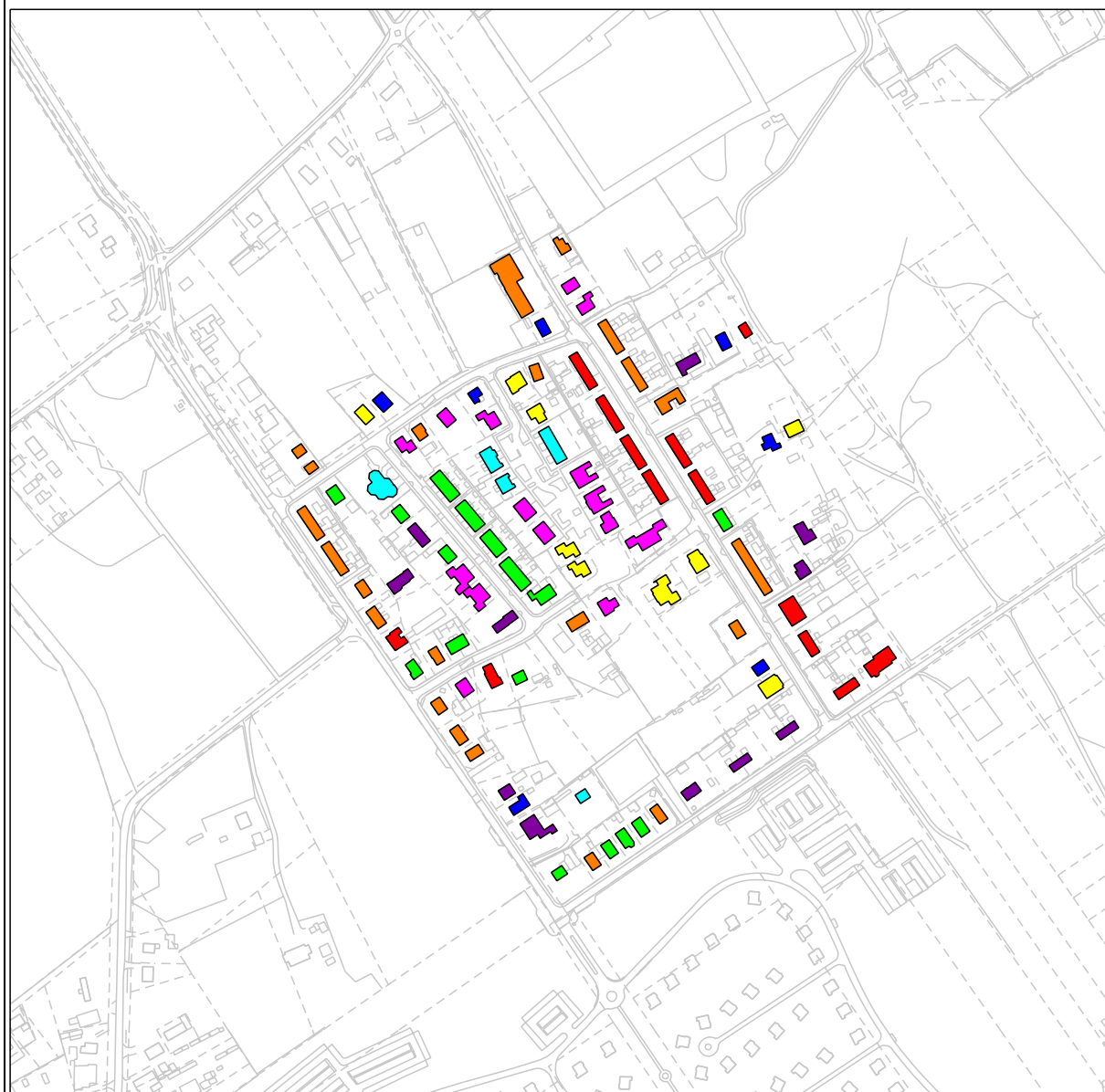
Een andere ingreep is de aanleg van de spoorlijn Zwolle - Amersfoort, waarbij in tegenstelling tot de Zuiderzeestraatweg deze spoorlijn niet langs bestaande nederzettingen wordt aangelegd. De verkoop van de Oldebroekse Heide aan defensie hangt samen met de aanleg van het spoor. Deze verkoop had grote gevolgen voor het ruimtelijk patroon van de gemeente Oldebroek. Een groot deel van het grondgebied van de gemeente is niet langer openbaar toegankelijk en de oude agrarische nederzettingen langs de rand van het Veluwemassief worden hierdoor afgesneden van hun achterland.

In de 20^e eeuw bestaan de belangrijkste ingrepen in het nederzettingenpatroon uit de aanleg van nieuwe rijkswegen, de uitbouw van bestaande kernen en veranderingen in het landschap ten behoeve van gewijzigde inzichten omtrent een efficiënte agrarische bedrijfsvoering. De rijksweg A28 legt een nieuwe barrière tussen Oldebroek en de Oldebroekse Heide, maar volgt hier wel de zuidwest-noordoostlijnen van het landschap.

De ruilverkaveling verandert de eigendomsverhoudingen die tijdens het ontginningsproces zijn ontstaan. De gevolgen voor het landschap zijn onder meer dat de vanzelfsprekende samenhangen tussen de eigendomsgrenzen en de geomorfologische kenmerken verdwijnen. Een ontwikkeling die reeds eerder in gang was gezet is het verdwijnen van lanen en paden parallel aan en over de lange kavels. Hierdoor vermindert ook het contrast tussen het coulissenlandschap ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg en de open polders.

Het landschap kan worden opgedeeld in vier zones, die min of meer parallel lopen aan het Veluwemassief en worden afgebakend door dekzandruggen, belangrijke wegen, dijken, waterlopen en bebouwingsconcentraties. De zone tussen spoorlijn en Bovenheigraaf waarin 't Loo is gelegen, is een smalle, kleinschalige, droge zone langs het Centraal Veluws Natuurgebied.

De verkaveling van het gebied is een voortzetting van de slagenverkaveling van de polder Oldebroek. De open ruimtes in deze zone hebben kleine afmetingen. De meeste wegen in het gebied zijn tamelijk bochtig, hoewel een aantal wegen de rechtlijnige slagenverkaveling volgt. Daarnaast zijn er een aantal wegen die de hoogtelijnen volgen.



Afbeelding 3

Bouwjaren hoofdbebouwing

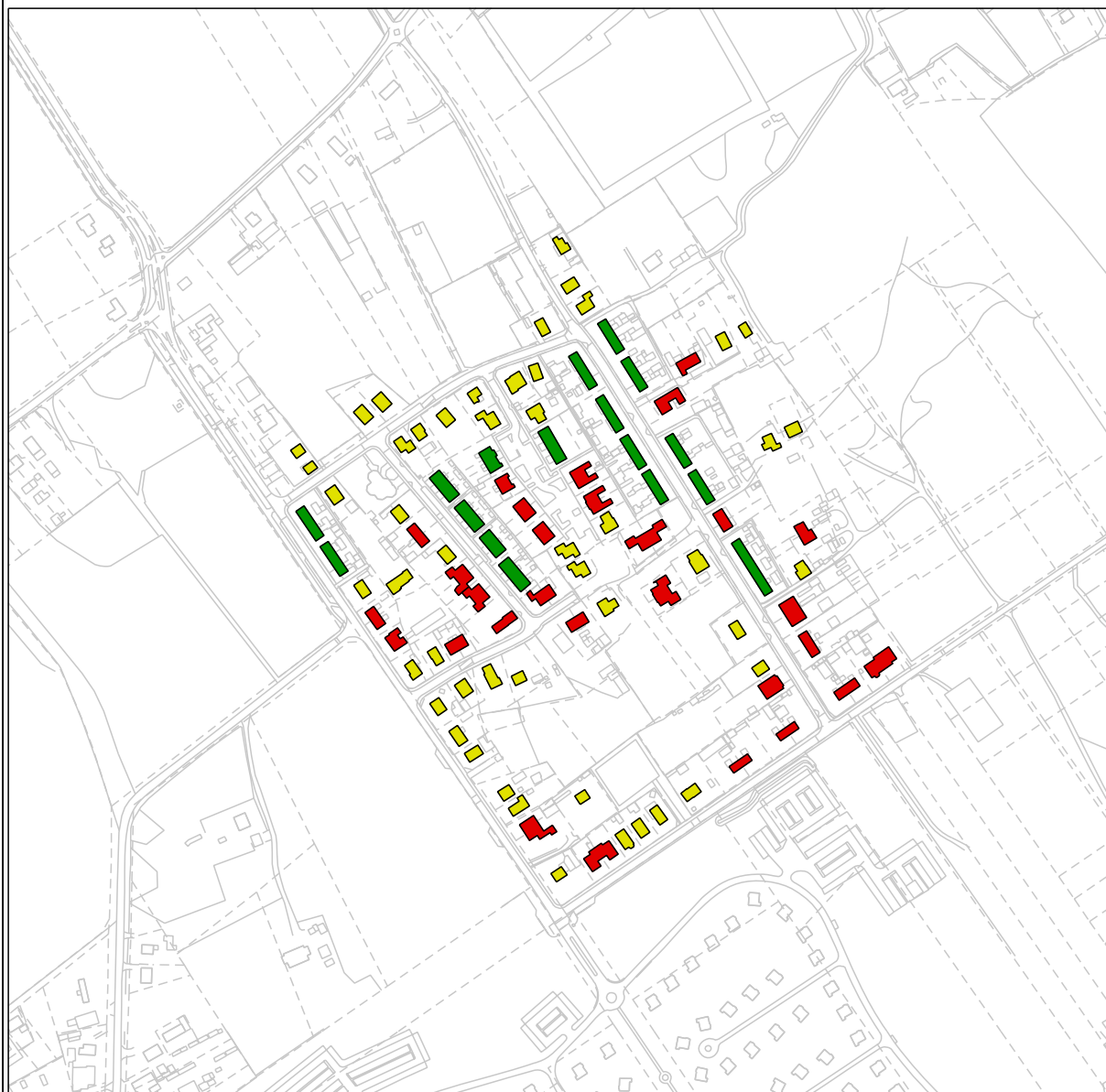
Zoals uit het ontstaan van het landschap blijkt is de dynamiek van water hoog. De mensen hebben zich bij voorkeur gevestigd op locaties die gelegen zijn op de overgang van droog naar nat en van hoog naar laag. Zo liggen de woonplaatsen en buurtschappen, waaronder Hattemerbroek, Wezep, 't Loo, Mullegen en Bovenveen als een kralensnoer aan de noordrand van de huidige bossen. Deze woonplaatsen zijn hier ontstaan vanwege het gemakkelijk bereikbare grond- en kwelwater en vanwege de nabijheid van de drogere gronden van de stuwwal en de dekzandruggen. De drogere gronden werden gebruikt als akkers, de lagere zandgronden als weiland en de veengronden als hooiland.

De Looweg vormt een verbinding dwars op het Veluwemassief, herkenbaar aan de laanbeplanting. Bij de kruising van de Looweg en de Bovenheigraaf staan enkele bijzondere gebouwen vrij in het open veld. Oostelijk van de Looweg is een dorpskern ontstaan op basis van een orthogonaal patroon, waarin oudere fragmenten zijn opgenomen. De landelijke sfeer is hierdoor in de bebouwde kom aanwezig.

De kern 't Loo, gelegen op de rand van het Veluwemassief, wordt aan drie zijden omringd door bos. Alleen aan de noordzijde grenst het aan een open escomplex dat het overgangsgebied vormt naar de open polder. Vanouds is de bebouwing geconcentreerd langs de Looweg en de Harm Aartsweg. Daar staan overwegend kleine, eenvoudige woningen. Het noordelijke deel van het tussenliggende gebied is in de jaren tussen 1970 en 1990 verder ingevuld met woningbouw.

Enigszins noordelijk van de kern bevinden zich een kerk en een school met een peuterspeelzaal. Het dorp heeft, behalve een buurthuis (met een geldautomaat), een horecavoorziening met een midgetgolfbaan en een speeltuin, voor het overige geen voorzieningen.

Ten zuiden van het dorp is het moderne bungalowpark Landgoed 't Loo gelegen met allerlei voorzieningen, waaronder restaurants, een winkel, fietsverhuur en dergelijke.



VRIJSTAANDE WONING



HALFVRIJSTAANDE WONING



RIJENWONING

Afbeelding 4

Woningcategorieën

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen (zie afbeelding 4)

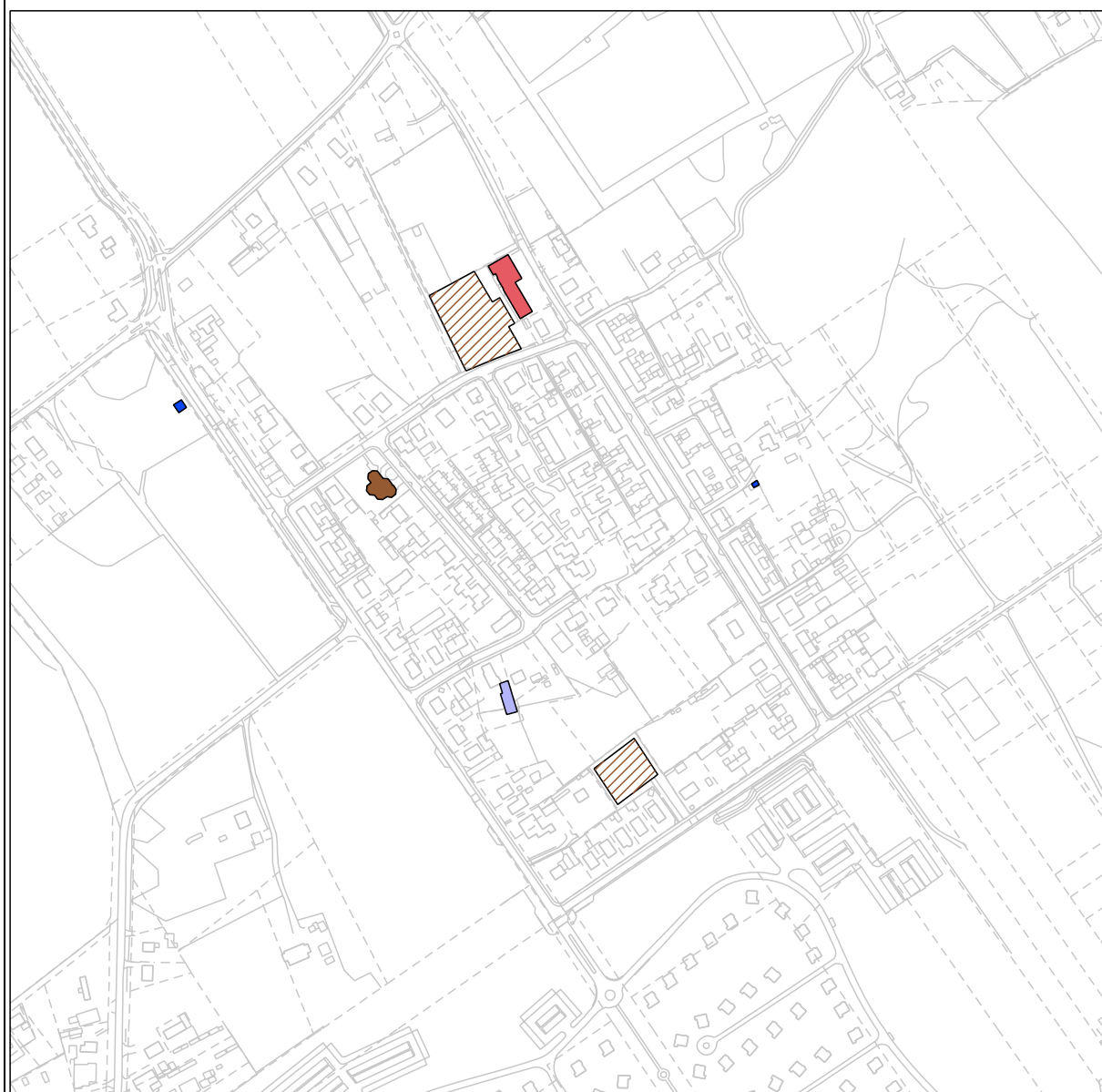
Afbeeldingen 4 en 5 geven een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied. Duidelijk is dat de woonfunctie overheerst, waarbij het beeld ten noorden van de Middenweg wordt bepaald door veel rijenwoningen, naast de halfvrijstaande en vrijstaande woningen en ten zuiden van de Middenweg vooral door de halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De goothoogtes van de woningen variëren tussen twee en zes meter. De rijenwoningen bestaan voornamelijk uit vier woningen aaneen, met uitzondering van een blok van zeven woningen aan de oostelijke zijde van de Harm Aartsweg.

Het parkeren vindt voornamelijk op straat plaats in aparte parkeerstroken of op een parkeerterreintje. Bij de halfvrijstaande en vrijstaande woningen is over het algemeen een parkeerplaats op eigen erf aanwezig.

2.4.2 (Aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren (zie afbeelding 5)

De volgende (aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren zijn in het dorp aanwezig:

G.B. Multidiensten, bestratingen	Beltgravenweg 6
Unie Techniek V.O.F.	Harm Aartsweg 3
J.A. van de Werfhorst, grondverzet	Harm Aartsweg 9
D. Koetsier (zagen en schaven van hout)	Harm Aartsweg 21
Koele Montage	Harm Aartsweg 47
Hartholt Bestratingen	Harm Aartsweg 61A
REHA Autocleaning	Harm Aartsweg 61A
Straatmakersbedrijf Koele B.V.	Harm Aartsweg 63
H. Draijer Multidiensten	Harm Aartsweg 66
S.S.G. Schaapman Staatwerk en Grondwerk	Harm Aartsweg 78
A. Bekenkamp Bestratingen	Looweg 22
Bestratingsbedrijf Sellis & Bolderman V.O.F.	Middenweg 14
Timmerbedrijf W. Flier	Middenweg 16
Bouwservice Gebr. Hoogland V.O.F.	Middenweg 36
Schreurs/Voorhorst V.O.F. Bestratingen	Morelissenstraat 6
Van Boven Multidiensten, grondverzet	Morelissenstraat 16
Chris Leusink Klusbedrijf	Morelissenstraat 17
Wand- & Plafondafwerking Gebr. Van de Kruisweg	Putstraat 5



HORECA



DIERENSPECIAALZAAK



TRAFOS



SPEELTUIN/MIDGETGOLFBAAN



BUURTHUIS/RABOBANK

Afbeelding 5

Functiekaart

2.4.3 Detailhandel en Horeca

In het dorp is één horecavoorziening en één detailhandelszaak (op het achterterrein) aanwezig:

Café/cafetaria/partycentrum D' Olde Dreiput	Harm Aartsweg 88
"De Belt" Diervoeders V.O.F.	Middenweg 3

2.4.4 Voorzieningen

Gebouwen en terreinen met een maatschappelijke en recreatieve functie zijn de volgende:

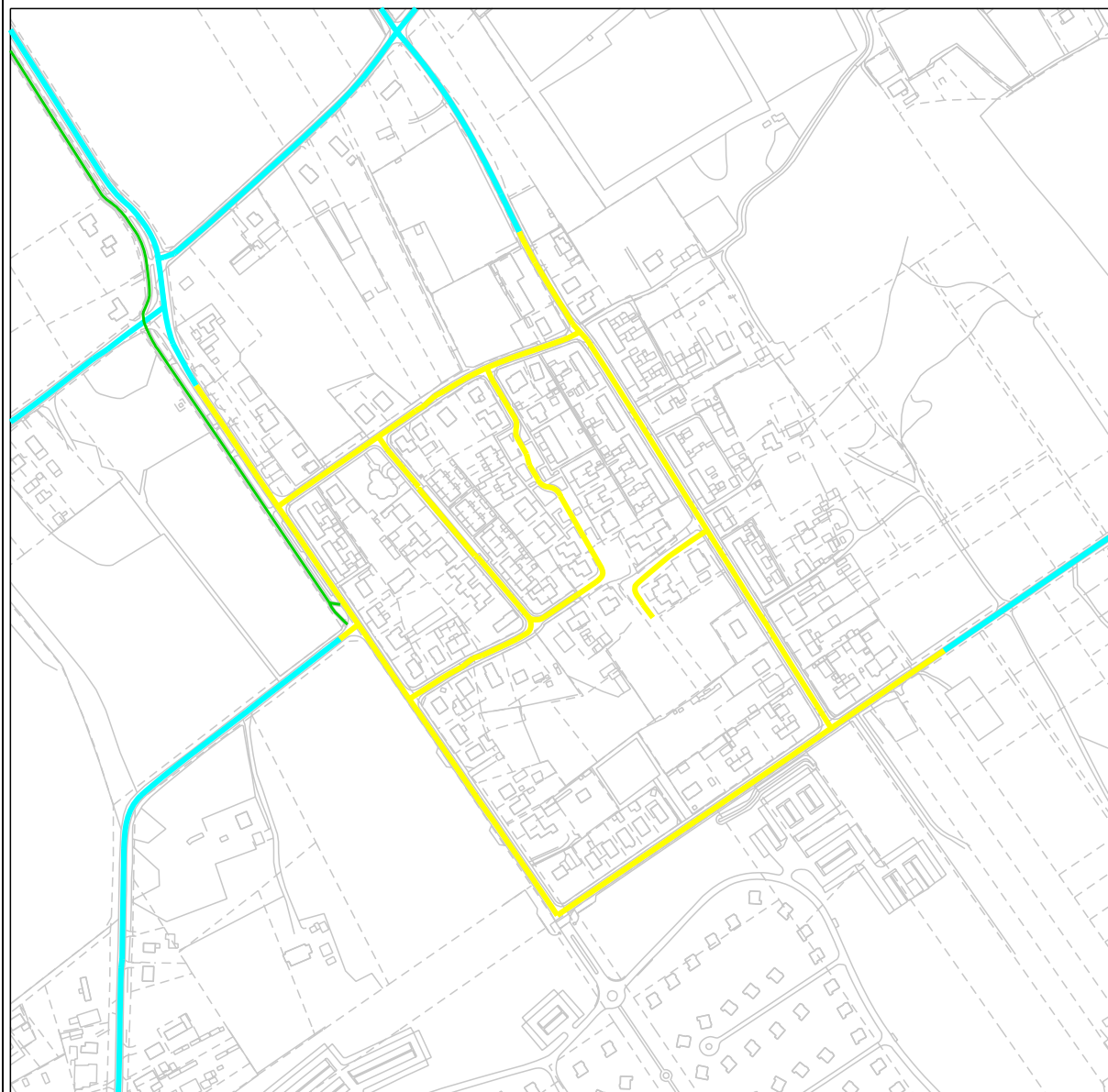
Speeltuin 'De Speelbus'	Harm Aartsweg
Buurthuis 'Grinthuus' met Rabobank (leegst.) en geldautomaat	Morelissenstraat 1
Speeltuin met midgetgolfbaan	Putstraat

Op het terrein van het buurthuis staat aan de Putstraat een sirenemast ten behoeve van het landelijk waarschuwingstelsel met een antenne voor het Mobiel Telecommunicatie Net.

Tevens is aan de Putstraat bij het buurthuis een standplaats van de bibliobus (één keer in de week).

Ten noorden van het dorp zijn op de hoek van de Looweg en de Bovenheigraaf de Protestants Christelijke 'Looschool' met de peuterspeelzaal 'Kukeluussien' en de 'Maranathakerk' van de Hervormde Gemeente Oldebroek gelegen.

Ten zuiden van de Harm Aartsweg ligt het bungalowpark Landal Landgoed 't Loo, dat bestaat uit 365 bungalows, gelegen in het bos en rondom een recreatieplas.



- 30 KM/H WEGEN
- 60 KM/H WEGEN
- FIETSPADEN

Afbeelding 6 Verkeer

2.4.5 Verkeer (afbeelding 6)

Het dorp wordt vanaf de Bovenheigraaf met een lusvormige structuur ontsloten via de Looweg en de Harm Aartsweg. De wegen in het gehele dorp liggen binnen een 30 km/h-gebied en zijn ook als zodanig ingericht.

Om een rustige woonstraat te laten ontstaan, heeft het noordelijk deel van de Middenweg een aparte inrichting gekregen door de as van de straat twee keer te laten verspringen, het parkeren op een aantal plaatsen te concentreren en op bepaalde plaatsen een passende groenaankleding aan te leggen.

Tussen de Middenweg en de Beltgravenweg is geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk.

Voor het langzaam verkeer ligt er een enkelzijdig tweerichtingsfietspad vanaf de Vierschotenweg langs de Looweg naar de Bovenheigraaf en dat daar aansluit op de doorgaande fietsroute tussen Oldebroek en Wezep via 't Loo.

Zowel de school als de kerk op het kruispunt van de Looweg en de Bovenheigraaf zijn op deze manier goed bereikbaar.

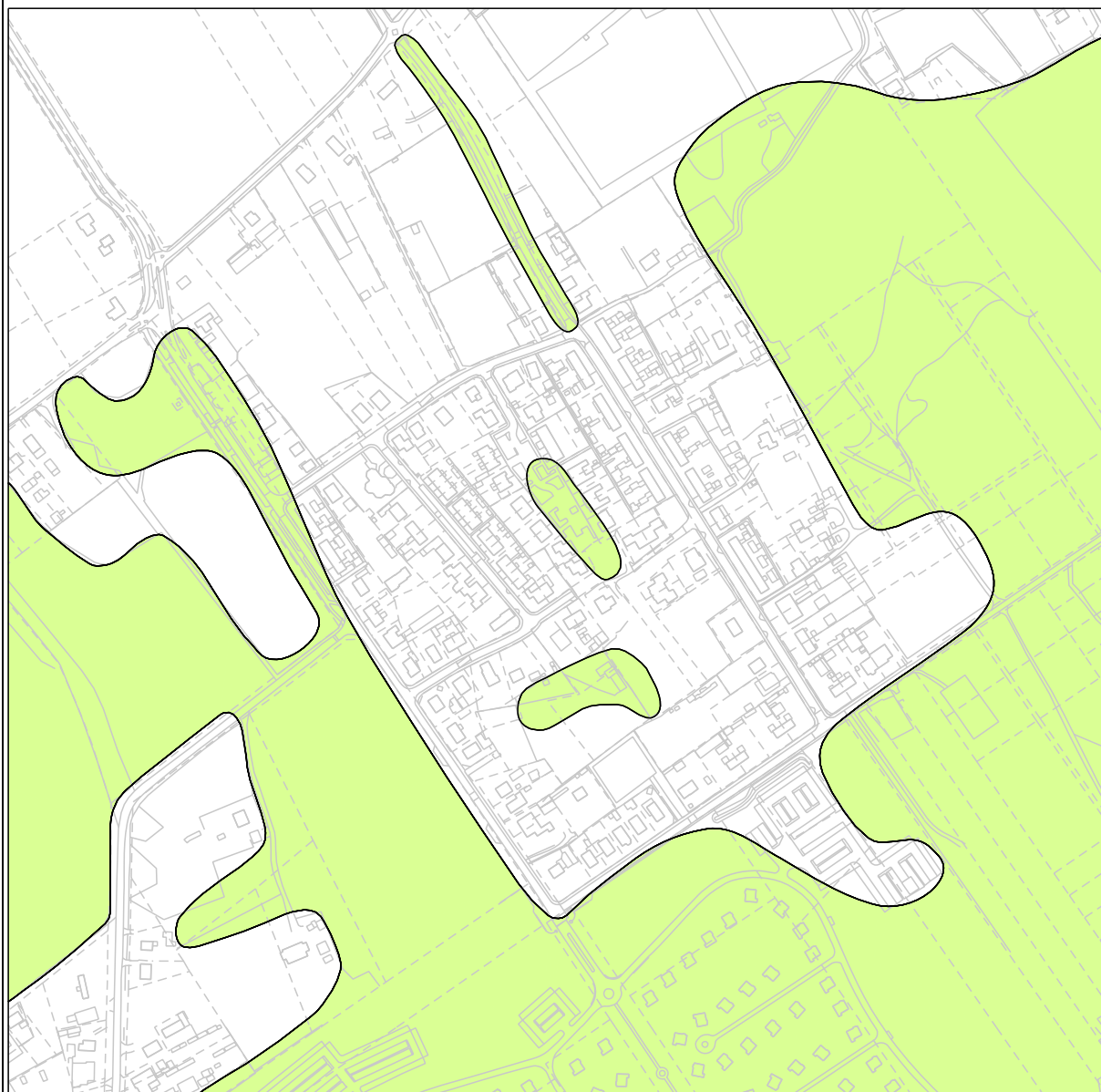
Het dorp is opgenomen in de Fietsroute Veluwe 05/55 die loopt vanaf de Bovenste Dwarsweg via de Harm Aartsweg en de Looweg en verder via de Vierschotenweg.

't Loo heeft een buurtbusverbinding met zowel het station NS in 't Harde als met het station NS te Wezep.

Het betreft lijn 514 van de Veolia groep die deze verbinding uitvoert met twee bussen van maandag tot en met vrijdag overdag tot het begin van de avond in een uurdienst.

De route loopt vanaf het NS station te Wezep via Bovenheigraaf, Harm Aartsweg, Putstraat, Looweg tot bungalowpark Landgoed 't Loo en vervolgens via Mulligen, Oldebroek (langs het gemeentehuis), Oosterwolde, 't Eekt, Elburg, Hoge Enk naar het NS station te 't Harde.

De bus heeft drie haltes in het dorp, bij het bungalowpark aan de Looweg, op de hoek van de Looweg en de Putstraat en op de hoek van de Putstraat en de Harm Aartsweg.



Afbeelding 7

Groenstructuur

2.4.6 Groen (zie afbeelding 7)

Kenmerkend voor het dorp 't Loo is de bosachtige omgeving waarin het is gelegen. Het dorp ligt op de landschappelijke overgang van de Veluwe naar het polderlandschap, waarin de lijnvormige beplantingselementen loodrecht op de boszoom structuurbepalend zijn. Dit bepaalt mede de sfeer en de groenstructuur van het dorp. De landschappelijke structuur is bepalend voor het lusvormige hoofdwegenstelsel:

- de Looweg vormt de hoofdentree van het dorp en wordt gekenmerkt door een zware bomenlaan/rij aan één of aan beide zijden van de weg;
- de begrenzing van de Harm Aartsweg aan de zuidzijde van de lus wordt bepaald door de bosbeplanting en het privé groen;
- de Harm Aartsweg heeft in noord-zuidrichting een losse structuur van bomen; in deze weg staan enkele grote bomen in kleine plantvakken.

In het buitengebied wordt de Harm Aartsweg met een bomenrij tussen de Vreeweg en de Bovenheigraaf benadrukt.

Doordat het groen in het dorp grotendeels bestaat uit privé-groen en bos, is het groen dat tot de wijkstructuur behoort gering. De groenplekken in de brede woonstraat Mid-denweg vormen een belangrijke groenstructuur op dorpsniveau.

3 Beleidskader

3.1 *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte (vastgesteld januari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS)'. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal met name het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.2 *Provinciaal beleid*

Het Streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Het streekplan geeft het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan, die herkenbaar zijn in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' die bestaat uit de volgende onderdelen:

- 'Groenblauwe raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang :
 - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - realisering van ecologische verbindingszones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
 - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
 - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
 - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
 - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op infrastructuurle knooppunten;
 - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/herstructurering;
 - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.

- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland.

De ontwikkeling van dit gebied vindt plaats door:

- uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op de regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

't Loo behoort tot het 'Multifunctioneel gebied' en is nader op de streekplankaart aangeduid als 'bebouwd gebied 2000' en is omsloten door 'waardevol landschap' in het noorden en door 'EHS natuur' in het oosten, zuiden en westen. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omvat een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

In het streekplan geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciaal woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerend beleid 'inbreiding boven uitbreiding'. Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort, naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe de 'Woonvisie Gelderland' vastgesteld, bestaande uit drie delen:

- de algemene woonvisie voor Gelderland (Woonbeleid met Kwaliteit);
- de regionale woonvisie, inclusief de regionale kwalitatieve woonbehoefte (Anders wonen in de regio);
- het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014, inclusief afspraken met gemeenten en corporaties (KWP 2).

De woonvisie is een streekplanuitwerking waarin de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens centraal staat, naast het realiseren van een passend en gevarieerd aanbod aan woonmilieus ten behoeve van sterke steden en vitale dorpen. Hierbij zijn vooral de begrippen keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, wonen, zorg en welzijn, identiteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijk. In principe zijn er geen beperkingen meer ten aanzien van aantallen (contingent). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid.

De provincie zal bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, beoordelen aan de hand van het 'Gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma' en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt. Wanneer een woningbouwplan volgens de provincie niet of onvoldoende aansluit op het kwalitatief woonprogramma (en/of het regionale afsprakenkader) kan dit leiden tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

In het nieuwe streekplan is tevens verwoord dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen, zoals dat is verwoord in het regionaal beleid dat door de regio's is opgesteld. De inbreidingslocatie aan de Beltgravenweg is gelegen binnen de zoekzone kleine kernen van het dorp 't Loo, zoals vermeld staat op de kaart behorende bij de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Op basis daarvan voldoet de inbreidingslocatie aan het nieuwe streekplan.

Aangezien 't Loo net buiten het plangebied van het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) ligt, is het beleidskader zoals geformuleerd in de nota 'Veluwe2010, een kwaliteitsimpuls!' niet van toepassing voor het onderhavige bestemmingsplan.

De Veluwe is verder aangemerkt als reconstructiegebied. De doelen en maatregelen die voor dit gebied gelden, zijn omschreven in het door Provinciale Staten op 30 maart 2005 vastgestelde 'Reconstructieplan Veluwe'. Het doel van dit plan is het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap, natuur en water, bos, landbouw en tuinbouw, toerisme en wonen en werken. In het reconstructieplan worden geen concrete reconstructiemaatregelen aangegeven die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.3 *Gemeentelijk beleid*

3.3.1 Algemeen

De Woonvisie Gelderland vormt tevens de basis voor het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma, waaraan de gemeente in het algemeen alle bouwvoornemens toetst. In dat kwalitatief woonprogramma wordt aangegeven dat de gemeente voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte.

Voor de beoordeling van de locatie en de woningbouwdifferentiatie op de nieuwbouwlocatie Beltgravenweg, is gebruik gemaakt van de Structuurvisie 2030 en het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015 van de gemeente Oldebroek, het evaluatierapport Woonruimteverdeelsysteem Wezep 2002 van deltaWonen en de wachtlijst voor gemeentelijke bouw kavels (kern 't Loo) van de gemeente Oldebroek.

Omdat de inwoners van de gemeente Oldebroek zich verbonden voelen met hun eigen woonkern wenst de gemeente een gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren in de meeste kernen, zodat verschillende alternatieven binnen de eigen kern kunnen worden aangeboden.

Bovendien zullen de woningen dienen aan te sluiten bij de woonwensen van de burgers, waarbij tevens rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen. De lokale woningbehoefte wordt in de toekomst sterk bepaald door de vergrijzing en de trend van het kleiner wordende gezin.

3.3.2 Woningbouwprogramma inbreidingslocatie Beltgravenweg

Zoals eerder al is aangegeven, is de woningdifferentiatie van de locatie Beltgravenweg bepaald op basis van het 'Gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015' en op basis van het met de provincie Gelderland overeengekomen afsprakenkader in het kader van het 'Regionaal Kwalitatief Woonprogramma 2000-2009 Noord-Veluwe'.

Over het Kwalitatief woningbouwprogramma 2000 - 2015 (waarop de woningbouwdifferentiatie van deze inbreidingslocatie gebaseerd is) heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. In het woningbouwprogramma van de inbreidingslocatie is derhalve rekening gehouden met het beleid van de provincie dat met name gericht is op de doelen: keuzevrijheid, zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Op basis van dit beleid zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- er moet worden gebouwd voor de inwoners van 't Loo;
- voor senioren en starters zullen bij voorkeur huurwoningen en goedkope koopwoningen moeten worden gebouwd;
- voor gezinnen zal bij voorkeur moeten worden gebouwd in de goedkope en middeldure sector;
- het bieden van passende woonruimte/woningen aan ouderen als stimulans voor doorstroming in het lokale woningbestand.

Op basis van deze uitgangspunten, de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid, kunnen op de inbreidingslocatie circa 40 woningen worden gebouwd. De gekozen indicatieve woningdifferentiatie is gebaseerd op de geïnventariseerde behoefte.

Het bestemmingsplan voorziet op de nieuwbouwlocatie in de bouw van 4 vrijstaande woningen, 8 halfvrijstaande woningen en 28 rijenwoningen (waarvan 12 patiowoningen). In totaal worden er dus circa 40 woningen gebouwd, waarvan minimaal 52,5% huurwoningen en 47,5% koopwoningen (37% goedkoop, 42% middelduur en 21% duur).

Deze procentuele toevoegingen kunnen vervolgens concreet worden gemaakt door voor elke prijscategorie een aantal woningen aan te geven. De ambitie is de volgende aantallen woningen en typen te bouwen:

Prijscategorie	Aantal
Koop egw goedkoop < 170.000 Euro v.o.n.	7
Koop egw middelduur 200.000 -233.700 Euro v.o.n.	8
Koop egw duur > 233.700 Euro v.o.n.	4
Huur seniorenwoningen betaalbaar (patio)	12
Huur egw betaalbaar 474,88 Euro (aanvangshuur < aftoppingsgrens huursubsidiwet)	9
Totaal aantal te bouwen woningen	40

De goedkope koopwoningen zijn bedoeld als (starters)koopwoningen, geschikt voor starters en lagere inkomensgroepen. Afhankelijk van de behoefte kan een uitwisseling met de huurwoningen plaatsvinden. De patiowoningen zijn speciaal geschikt voor ouderen en kunnen zowel in de koop- als in de huursector worden gerealiseerd. Deze woningen voldoen aan het basisprogramma Woonkeur. Dit geldt ook voor de overige woningen die specifiek bedoeld zijn voor ouderen.

Met de realisatie van de onderhavige locatie wil de gemeente uitvoering geven aan het woonbeleid met kwaliteit. Dit betekent dat de gemeente met de betrokken partijen afspraken wil maken over duurzaamheid, levensloopbestendig bouwen en keuzevrijheid. Ook wordt aandacht geschonken aan beeldkwaliteit.

- **Duurzaamheid**
Duurzaam bouwen is erop gericht om ervoor te zorgen dat de keuzevrijheid van de huidige generatie woonconsumenten geen onoverkomelijke beperkingen gaat opleggen aan de keuzevrijheid van de toekomstige generaties. Duurzaam bouwen heeft betrekking op zowel de woning als op de woonomgeving. Dit betekent aangepast en flexibel bouwen en een intensief gebruik van de ruimte. De aspecten veilig en gezond wonen (denk hierbij aan het binnenmilieu) en vermindering van milieubelasting spelen hierbij ook een belangrijke rol. Bij het aspect duurzaamheid ligt het accent bij nieuwbouwwoningen op 'energie en dubo (duurzaam bouwen) en water'. Hierbij steekt de gemeente in op een actief niveau als het gaat om energie en duurzaam bouwen. Het gaat dan om:
 - + een EPC casco conform het geldende Bouwbesluit of lager (waardoor extra CO2 emissie reductie);
 - + een EPL tussen 6,5 en 7;
 - + een lage temperatuurverwarming (LTV);
 - + toepassing van alle basismaatregelen en verdergaande kostenneutrale dubomaatregelen van het Nationaal Pakket Woningbouw (NPW).

Aan de bouwers wordt gevraagd om bij het ontwerpen van hun woning zo veel mogelijk met het bovenstaande rekening te houden.

- **Levensloopbestendig bouwen: Woonkeur**
Woonkeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen. Een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. De eisen uit Woonkeur behoeden bouwers voor ontwerp-fouten die nu of in de toekomst (ook in financiële zin) ongemak kunnen opleveren. Woonkeur zorgt ook voor latere generaties: een Woonkeur-woning biedt hun een flexibeler en beter bruikbare woning.

Woonkeur is samengesteld uit de eisen van het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen, de VAC-kwaliteitswijzer en het Handboek Toegankelijkheid. Woonkeur bestaat uit een basispakket en enkele pluspakketten. Het gaat hier om toepassing van het basispakket.

Een optie voor grondgebonden woningen is dat de bouwer op de begane grond van de te bouwen woning een natte cel (doucheruimte) en een slaapkamer realiseert, dan wel ruimten daarvoor op voorhand reserveert en rekening houdt met toekomstige bouwkundige voorzieningen.

Hiermee ontstaat een levensloopbestendige woning, dat wil zeggen: een woning waarin de woonconsument in alle levensfasen goed kan wonen. Verhuizen uit de vertrouwde woonomgeving is niet noodzakelijk. Een levensloopbestendige woning is voor veel doelgroepen interessant en daarmee ook voor de toekomst een goede investering.

- **Keuzevrijheid**

Hierbij gaat het om het bieden van meer keuzes en zeggenschap aan de woonconsument. De gemeente wil in overleg met de initiatiefnemer dit punt nader uitwerken ten aanzien van de huurwoningen en de koopwoningen voor starters.

Voor wat betreft de grondgebonden middeldure koopwoningen kan gedacht worden aan zogenaamde 'Consumentgerichte projectontwikkeling'. Consumentgerichte projectontwikkeling kent als verschijningsvormen bijvoorbeeld cascobouw en modulaire bouw waarbij een projectontwikkelaar wordt ingeschakeld. Hij biedt de consument verschillende variaties op een woningtype aan.

Daarnaast zijn er nog enkele kavels die aan particulieren kunnen worden uitgegeven.

3.3.3 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern 't Loo.

Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat hierbij het zogenaamde 'Welstandsniveau 1' als basis wordt aangehouden. Dit niveau geldt voor alle ontwikkelingsgebieden in de gemeente, waarbij als referentie voor het beeld in het gebied de aangrenzende woonwijk geldt, die in de welstandsnota is getypeerd als gemengde bebouwing, het kleinschalige woongebied rondom en in het centrum van de kern, dat kenmerkend is voor het dorpsbeeld. In dit gebied bevindt zich nog voornamelijk karakteristieke vrijstaande bebouwing.

Uit de welstandsniveaukaart blijkt dat de rest van het plangebied in het onderhavige bestemmingsplan is aangemerkt als 'Welstandsniveau 3'. Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

3.3.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Bepaalde landschappelijke waarden als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc, hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te maken, zijn deze landschappelijke waarden waar nodig beschermd binnen de bestemmingen, zoals een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) 3^e generatie' is het dorp 't Loo aangemerkt als een 'lage archeologische trefkans'. De trefkans geeft aan wat de verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Slechts op een paar locaties laat het onderhavige plan nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom hoeft een verkennend archeologisch onderzoek in het kader van de bouw van de nieuwe woningen niet plaats te vinden.

Bovendien heeft de gemeente als beleid dat bij een bouwaanvraag zal worden bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

De Monumentenwet (1988) heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Het gaat daarbij om onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of de onderlinge of structurele samenhang.

Overigens zijn in het plangebied geen gebouwen of bouwwerken aanwezig die in de zin van de Monumentenwet zijn aangewezen als gemeentelijk monument of als rijksmonument.

3.3.5 Bed en breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek (2002)' wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Er staat verder in vermeld dat er behoefte is aan enerzijds meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknoppennetwerk Veluwe.

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, is bij de bestemming "Wonen" door middel van een ontheffing een regeling opgenomen om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

3.3.6 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kent momenteel geen beleidskader waarmee ondersteunende horeca kan worden gereguleerd. Dit gemis leidt tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden, tevens leidt dit tot handhavingsactiviteiten. De opgave is om een visie te ontwikkelen op het verschijnsel ondersteunende horeca. Het gaat hierbij voor de gemeente Oldebroek vooral om ondersteunende horeca bij de bestemmingen "Detailhandel", "Maatschappelijk", "Recreatie" en "Sport". Om voormelde reden is er beleid in voorbereiding dat bijvoorbeeld aangeeft wat ondersteunende horeca is en wat de planologische mogelijkheden daaromtrent zijn.

Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de horecavestigingen en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

3.3.7 Paardenbakken of paddocks

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Hierdoor is een tendens ontstaan dat steeds meer burgers hobbymatig paarden gaan houden. Dit heeft tot gevolg dat bij woningen meer zogenaamde paardenbakken worden aangelegd. Deze kunnen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, doordat ze vaak prominent in het zicht liggen en op deze wijze een onderdeel van het 'zichtbare' landschap vormen. Daarnaast kan het gebruik van een paardenbak overlast voor de omgeving met zich meebrengen.

Om wildgroei aan paardenbakken en 'verrommeling' (aan de rand) van het buitengebied te voorkomen en om sturing te geven aan de totstandkoming van paardenbakken, is het van belang om regels op te stellen die de burgers de mogelijkheid biedt om op een legale manier een paardenbak aan te leggen gericht op het hobbymatig gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de inpassing in het landschap en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Het aanleggen van paardenbakken of paddocks is onder bepaalde voorwaarden met name geregeld in de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 3".

4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

4.1 Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta door een groot aantal EU-landen ondertekend, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Uitgangspunt is dat indien er sprake is van archeologische waarden, in het betreffende bestemmingsplan een beschermende regeling ten aanzien van archeologische waarden dient te worden opgenomen.

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) 3e generatie' ligt het plangebied in een gebied met een 'lage' archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft de trefkans aan met betrekking tot het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Daarom hoeft een verkennend archeologisch onderzoek in het kader van de bouw van de nieuwe woningen niet plaats te vinden. Verder is het onderhavige plan grotendeels conserverend van aard.

Bij iedere gravende activiteit kan het aantreffen van (niet voorspelbare) toevalsvondsten niet worden uitgesloten. Indien hiervan sprake mocht zijn, moet er zorgvuldig mee worden omgegaan en desnoods de werkzaamheden stopzetten voor nader onderzoek. Ook dient de overheid (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM en de gemeente) op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988).

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Voor wat betreft het reeds bebouwde deel van het plangebied wordt dit aspect geregeld in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning. Voor de nieuwbouwlocatie zijn verkennende bodemonderzoeken verricht.

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat op sommige plaatsen in het plangebied in de bovengrond licht verhoogde gehalten van een aantal onderzochte componenten is aangetoond. In de ondergrond is op één plek een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Met name zink is in hoge mate aangetroffen.

Om de exacte omvang van de zinkverontreiniging in het grondwater te bepalen is nader onderzoek noodzakelijk gebleken. Op basis van de resultaten van het nader en verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er in het grondwater nog op één plek een sterk verhoogde concentratie aan zink aanwezig is.

Bij alle bemonsterde peilbuizen is een van nature relatief lage zuurgraad (pH-waarde) gemeten. Bekend is dat bij een lage pH-waarde zware metalen vanuit het sediment (grond) in oplossing kunnen gaan, waardoor verhoogde waarden aan zware metalen in het grondwater kunnen worden gemeten. Een natuurlijke herkomst van de sterk verhoogde concentratie aan zink en de in het verleden matig tot sterk verhoogde waarden aan zware metalen is dan ook aannemelijk. Voor de herontwikkeling van het gebied hoeven de licht tot plaatselijk sterk verhoogde waarden aan zware metalen geen belemmering te vormen. Omdat het grondwater vooralsnog niet geschikt wordt geacht voor consumptief gebruik of besproeiing van gewassen, verdient het aanbeveling dat er een gebruiksbeperking ten aanzien van het grondwater wordt gesteld.

Op het perceel Middenweg 11 is in een aanwezig puinpad een sterke verontreiniging met asbest aangetroffen. De omvang van de asbestverontreiniging bedraagt ca. 13,5 m³. Het betreft derhalve geen ernstig geval van bodemverontreiniging. In het kader van de herontwikkeling van het terrein zal de asbestverontreiniging in het puinpad echter wel worden gesaneerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt verder dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen nieuwbouw.

De uitgevoerde verkennende en nadere bodemonderzoeken zijn als bijlagen opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.3 *Ecologie*

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarbij het bestaande gebruik wordt voortgezet. Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- **Gebiedsbescherming**

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Natura2000-gebied ingevolge de Natuurbeschermingswet. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar grenst wel aan het Natura2000-gebied 'Veluwe'. Dit gebied vormt een speciale beschermingszone (SBZ) op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

- **Soortenbescherming**

Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij' beginsel.

In het kader van de nieuw te ontwikkelen locatie is in september 2005 een ecologisch onderzoek verricht door 'Eelerwoude Ingenieursbureau B.V.' te Goor. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de rapportage 'Ecologisch onderzoek 't Loo'. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een veldinventarisatie en een beperkt literatuuronderzoek.

Naar aanleiding van het onderzoek wordt geconcludeerd dat een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk is. Door de beperkte omvang van de ingreep is er geen sprake van aantasting van de duurzame instandhouding van de aanwezige populaties van de verschillende soorten. Tevens geven de resultaten van het onderzoek geen redenen voor nader onderzoek. Door de aanwezigheid van broedvogels in het te ontwikkelen gebied, kunnen werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, zodat de ecologische schade voor deze groep tot een minimum beperkt blijft.

De volledige rapportage is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.4 Externe veiligheid

In het onderhavige bestemmingsplan geldt ten aanzien van externe veiligheid als uitgangspunt, dat met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit Externe Veiligheid. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Voor het onderhavige plan kan worden geconstateerd dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van een risicovolle inrichting. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie geen rekening gehouden hoeft te worden met risicocontouren. Aangezien het bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die risicovolle functies insluit, is het expliciet uitsluiten van risicovolle inrichtingen dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Het voorliggende plan is in de eerste plaats een consoliderend plan waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan biedt uiteraard wel de mogelijkheid om reeds bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie. Voor deze vervangende nieuwbouw geldt de bestaande geluidsbelasting als hoogst toelaatbaar.

Wat betreft het wegverkeerslawaai hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) alle wegen een geluidszone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de betreffende weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, de toegestane maximumsnelheid, de aard van het wegverkeer en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor de maximumsnelheid van 30 km/h geldt en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied hebben geen zone.

De inbreidingslocatie Beltgravenweg ligt op een dusdanige afstand (circa 600 meter) van zowel de Rijksweg A28 (Utrecht-Groningen) met een zonebreedte van 400 meter, als de spoorlijn Amersfoort-Zwolle met een zonebreedte van 300 meter, dat deze geen invloed op het plangebied hebben.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai geldt als uitgangspunt dat de toekomstige woningbouw geen onevenredige hinder ondervindt van het wegverkeerslawaai. Concreet houdt dit in dat de geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woningen niet hoger dient te zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De inbreidingslocatie is binnen de bebouwde kom gelegen waar een maximumsnelheid van 30 km/h in het kader van Duurzaam Veilig van kracht is. De Wet geluidhinder is voor wat betreft de toelaatbare geluidsbelasting door het wegverkeer niet van toepassing binnen dit gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is evenwel een indicatieve geluidsberekening gemaakt. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer ruim beneden de voorkeursgrenswaarde blijft.

4.6 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen de inwerkingtreding van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Totdat de regels (begin 2009) in het kader van het NSL van toepassing zijn, dient de luchtkwaliteit onderzocht te worden bij projecten groter dan hieronder opgenomen:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg ;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Indien een project beneden deze aantallen blijft is er geen actief onderzoek luchtkwaliteit nodig en kan dit ook als zodanig worden opgeschreven in de ruimtelijke onderbouwingen.

Het huidige project voorziet in de realisering van circa 40 woningen en blijft dus ruim beneden de hierboven genoemde aantallen uit de 'Regeling NIBM'. Er is daarom verder geen actief onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk.

In de omgeving (circa 250 meter) van de te bouwen woningen zijn geen bedrijven aanwezig die een significant negatief effect hebben op de luchtkwaliteit en er zullen in de toekomst ook niet zulke bedrijven worden gevestigd.

De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwplannen.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21^e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

In het 'Waterplan Oldebroek' (oktober 2003) worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en een gezonde leefomgeving.

Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop gericht is om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

In principe wordt dan ook geen nieuwe drainage toegepast, mits aangetoond kan worden dat dit geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). In plaats daarvan gaat de voorkeur uit naar ophoging van het maaiveld. Nieuwe wijken dienen 'wateraantrekkelijk' ingericht te worden, het water moet in de woonwijken worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, middels een filtervoorziening zoals bijvoorbeeld een bodempassage, vertraagd geloosd op het oppervlaktewater.

4.7.2 Bestaande bebouwing 't Loo

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'. 't Loo ligt op de rand van de Veluwe. Het huidige watersysteem kenmerkt zich daarom door de afwezigheid van oppervlaktewater in het plangebied en de ruime omgeving van het plangebied. Het aanwezige watersysteem bestaat uit grondwater en riolering. Er is geen sprake van grondwateroverlast.

Het plan biedt ten opzichte van het vigerende plan en een aantal geëffectueerde partiële herzieningen geen nieuwe functies. Ondanks het feit dat onderhavig plan conserverend van aard is, is het toch wenselijk dat het afvoeren van grondwater (draineren) beperkt dient te worden. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

De kom van 't Loo is grotendeels op de riolering aangesloten. Dit betreft met name het gemengde stelsel. Nieuwbouwplannen in 't Loo hebben reeds een gescheiden rioolstelsel. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Regenwater van daken kan sterk verontreinigd zijn met vooral zink, lood en chroom. Deze verontreinigingen zijn toe te schrijven aan het gebruik van materialen als zinken dakgoten, loodslabben en andere dak- en gevelbekleding. De gemeente is voorstander van het gebruik van niet-uitlogende materialen voor dak- en gevelbekleding. Een andere mogelijkheid is om uitlogend materiaal te behandelen met een coating zodat dit niet meer uitlooft.

4.7.3 Inbreidingslocatie Beltgravenweg

Voor het gehele gebied heeft de gemeente een waterhuishoudingsplan laten opstellen dat bestaat uit een onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem, een ontwerp van de hemelwaterafvoer en van de droogweerafvoer. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de gronden op de locatie geschikt zijn voor infiltratie van hemelwater daar er sprake is van een goede doorlatendheid van de bodem en een lage grondwaterstand.

Het effect van het inbreidingsplan op het watersysteem zal eruit bestaan dat het hemelwater geconcentreerder in de bodem zal worden geïnfiltreerd, door de toename van het verhard oppervlak.

De capaciteit van de aan te leggen voorzieningen is berekend op een T=10 gebeurtenis, een grote regenbui zoals die zich gemiddeld eens per tien jaar voordoet. Bij grotere buien treedt een overstort in het riool in werking. Een grotere capaciteit van het infiltratiesysteem zou een te groot beslag leggen op de in het inbreidingsgebied beschikbare ruimte.

De aanleg van drainage is niet noodzakelijk. Het hemelwater wordt op de volgende wijzen afgevoerd:

- afvoer van het wegoppervlak gaat via molgoten naar drie wadi's van respectievelijk twee van circa 130 m² en één van circa 225 m²;
- afvoer van het dakoppervlak gaat ondergronds via IT-riolen met een diameter van 350 mm en een lengte van 350 meter.

De beschikbare ruimte voor de wadi's is, in combinatie met de aanleg van IT-riolen voldoende om het hemelwater te kunnen bergen.

De droogweerafvoer zal op twee punten worden aangesloten op het bestaand gemengd stelsel waardoor een nieuwe verbinding ontstaat.

In de planregels zijn binnen de gehele bestemming "Groen" wadi's / retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding mogelijk gemaakt.

Het volledige waterhuishoudingsplan is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

5 Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten

5.1 Ruimtelijke structuur

5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nader te beschrijven.

5.1.2 Wonen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd neer op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het woonmilieu. Die kwaliteit komt ook tot uiting in de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en dit wordt onder meer bereikt door:

- het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing als vaste uitgangspunten bij nieuwbouwplannen te laten zijn; de toekomstige stedenbouwkundige structuur dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige beplantingen;
- het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
- speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
- het weren uit de woonstraten van het verkeer met een bestemming elders;
- het realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonisch karakter van het dorp;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het bevorderen van de instandhouding van de voorzieningen voor de leefbaarheid van het dorp;
- het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn, waardoor gedifferentieerde buurten ontstaan;
- het bouwen of verbouwen van woningen met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit het nationale pakket Duurzaam Bouwen;
- de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie belangrijke aspecten te laten zijn bij het bouwen van woningen.

Het dorp 't Loo was tot het midden van de vorige eeuw beperkt tot een kleine concentratie van bebouwing langs de Harm Aartsweg en de Looweg. Uitbreidingen van het dorp bestonden slechts uit het af en toe bijbouwen van een huis tussen, of in aansluiting op, de reeds bestaande bebouwing.

Daardoor wordt de stedenbouwkundige structuur in belangrijke mate bepaald door deze structuren die een gevarieerd beeld opleveren door de verdichting die in de loop der jaren heeft plaatsgevonden.

Een keerpunt in deze ontwikkeling wordt gemarkeerd door het bouwen van voornamelijk rijenwoningen langs de Harm Aartsweg en de Looweg in de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw. De eerste planmatige dorpsinbreidingen aan de Morelissenstraat en de Middenweg volgden hierna.

Het beleid is gericht op behoud en waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonische karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting is slechts in beperkte mate mogelijk. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden, waarbij scherpe contrasten vermeden dienen te worden.

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van de schoonheid en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern 't Loo. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Uit de welstandsniveaukaart blijkt dat het plangebied in de onderhavige herziening is aangemerkt als 'Welstandsniveau 3'. Dit is een soepele toetsing, waarbij het beleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In dit gebied zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

Verder is 't Loo aangemerkt als een gebied met gemengde bebouwing. Het straatbeeld is afwisselend door de individuele plaatsing van panden en de onderlinge verschillen in bouwstijl en functie. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een forse kap en staat direct gericht naar de openbare ruimte. De bebouwing is van de straat gescheiden door een voortuin. Door de losse setting van de bebouwing vloeit de openbare ruimte op vanzelfsprekende wijze over in de privé-ruimtes. Het groen van de bomen in de openbare ruimte en op de erven maakt wezenlijk onderdeel uit van de beleevingswaarde van de omgeving.

5.1.3 Bedrijven en detailhandel

Uitgangspunt van het beleid van de gemeente ten aanzien van bedrijfsactiviteiten is dat sterk milieuhinderlijke en/of grootschalige bedrijven niet in de dorpen thuishoren doch slechts kunnen worden toegestaan op een bedrijventerrein. Overigens zijn er geen bedrijven in het onderhavige plangebied gelegen.

5.1.4 Groen en buitenspeelruimte

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ruimtes gereserveerd voor buitenspeelruimte. In een beleidsbrief heeft het ministerie van VROM de gemeenten verzocht een bijdrage te leveren aan het beschikbaar zijn van voldoende en van goede buitenspeelruimte.

De richtlijn voor buitenspeelruimte is ongeveer drie procent van de voor wonen bestemde gebieden, waarbij stoepen en vergelijkbare openbare ruimten niet worden meegeteld. Bij de totstandkoming van deze norm wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus:

- blokniveau (1 hectare);
- buurniveau (9 hectare);
- wijkniveau (100 hectare).

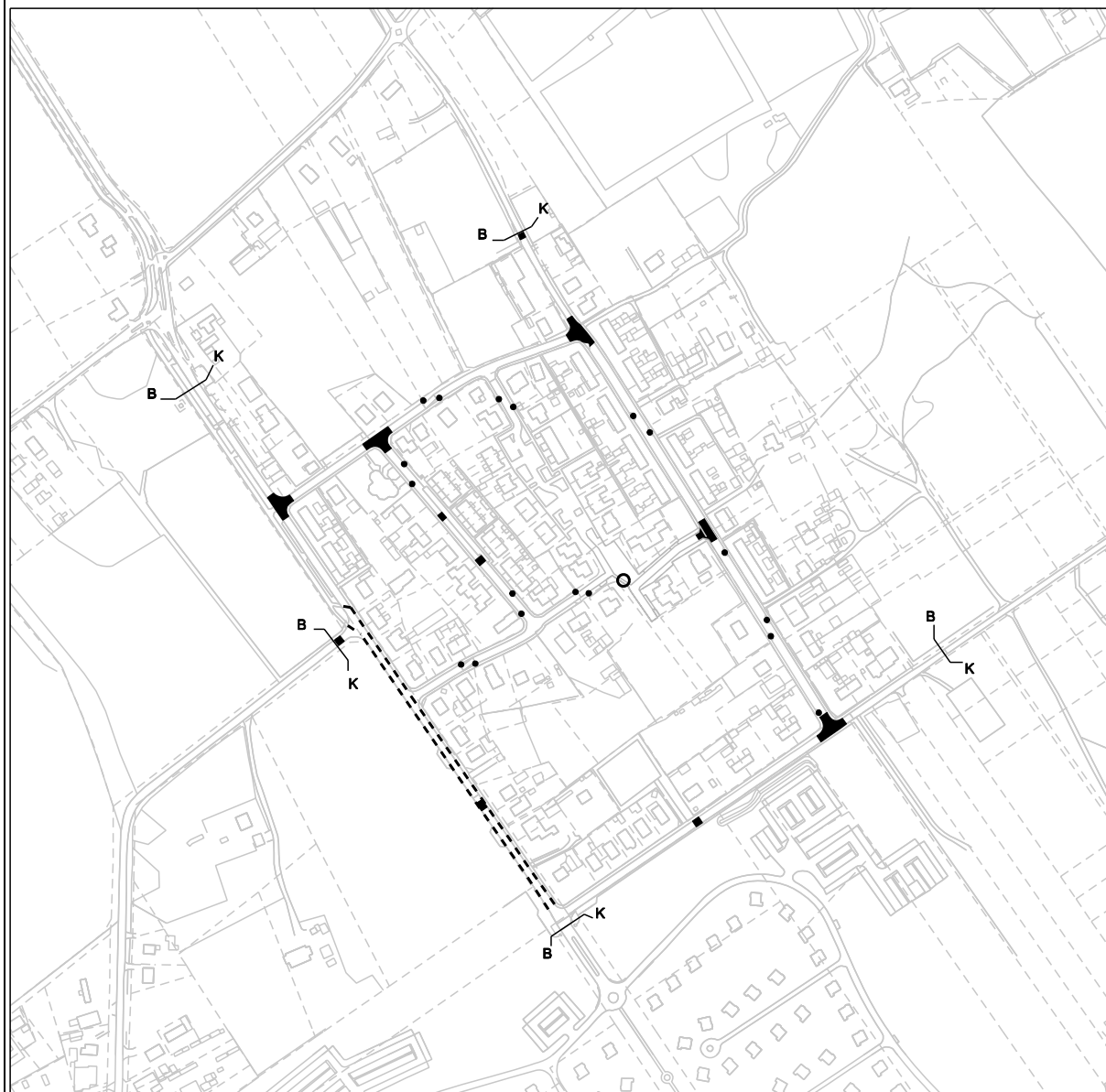
Deze oppervlaktes zijn gemiddelden en zijn in de feitelijke situatie variabel, afhankelijk van de fysieke en sociale situatie

De afmetingen van de verschillende speelvoorzieningen, zoals die op basis van redelijkheid kunnen worden vastgesteld, vormen de basis van de berekening.

Voor het blokniveau geldt voor een speelvoorziening, zoals een grasveldje of een zandbak, een oppervlakte van minimaal 100 m²; op het buurniveau is ruimte benodigd voor een trapveld van minimaal 1.225 m² en de voorziening op wijkniveau, zoals een basketbalveld, moet minimaal 6.400 m² bedragen.

Binnen het onderhavige plangebied, een woongebied met een oppervlakte van ongeveer 13 hectare is een speeltuinvoorziening aanwezig met een oppervlakte van circa 1.100 m² en een klein trapveld van ongeveer 500 m².

Behalve de gereserveerde ruimten voor het buitenspelen die dan ook als zodanig zullen worden ingericht, is in principe alle openbare ruimte, dus de totale woonomgeving inclusief groenvoorzieningen, voor kinderen, jongeren en ouderen als speelruimte of spelactiviteiten te beschouwen.



	BEBOUWDE KOM		GEEN DOORGANG GEMOTORISEERD VERKEER
	FIETSSSTROOK		VERSMALLING
	(PLATEAU)DREMPEL		

Afbeelding 8

Bestaande verkeersmaatregelen

Het beleid is erop gericht om het groen dat in het dorp aanwezig is, te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. Daarom zijn de belangrijkste boom- en groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.6 bestemd tot 'Groen'. De bovenvermelde buitenspeelruimtes zijn binnen de bestemming 'Groen' opgenomen, waarbij de speeltuin en het trapveld binnen de bestemming 'Groen' een aparte aanduiding hebben gekregen.

5.1.5 Verkeer en vervoer

Vervoerswijze en tracékeuze zullen (nog) meer dan tot nu toe moeten stoelen op de visie, dat het kostbare en kwetsbare woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van het dorp 't Loo in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig ontsloten. Het particuliere autoverkeer zal ontmoedigd moeten worden, ten gunste van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut. Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen en vallen binnen het 30 km/h-gebied.

Door middel van beheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze gebieden doorgaande verkeersbewegingen en een hoge snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen belet deze ontwikkeling niet. Afbeelding 8 geeft een overzicht van de bestaande verkeersmaatregelen.



Afbeelding 9

Verkavelingsschets inbreidingslocatie

5.2 *Inbreidingslocatie*

Aan de Harm Aartsweg is in het kader van de eerste fase van de inbreiding een aantal woningen gebouwd en is een toegangsweg naar het gebied aangelegd. Een tweede toegang tot het gebied is gesitueerd aan de westzijde, via de Looweg. Door het gebied wordt de Beltgravenweg aangelegd, waaraan vrijwel alle nieuwe woningen zullen zijn gesitueerd. Aan de Middenweg worden nog twee halfvrijstaande woningen en aan de Harm Aartsweg worden nog twee vrijstaande woningen gebouwd.

In het kader van het woonprogramma en de economische uitvoerbaarheid is het wenselijk om op de locatie zoveel mogelijk woningen te realiseren binnen de mogelijkheden die de locatie biedt. Het stedenbouwkundig ontwerp is er daarnaast op gericht om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en een aantrekkelijk woongebied te realiseren.

De aansluiting bij het informele karakter van 't Loo heeft bij het ontwerp centraal gestaan. Daarnaast zijn de aanwezige waardevolle bomen zoveel mogelijk in het ontwerp betrokken.

De Beltgravenweg slingert zich door het gebied. De bebouwing en de open ruimte zijn zo langs de weg gesitueerd dat een gevarieerd beeld ontstaat. De open ruimte is zoveel mogelijk geconcentreerd zodat deze aan omvang en kwaliteit wint. In de open ruimte bevindt zich nabij de Looweg een groep waardevolle bomen die zo behouden kan blijven.

Ten slotte is voorzien in een pad in de noord-zuidrichting. Het pad versterkt de relatie tussen de Harm Aartsweg met de omgeving van de Middenweg. Daarnaast maakt het de speelvoorziening en het trapveld voor gebruikers elders uit het dorp beter toegankelijk.

5.2.1 Verkeer

Het gebied wordt ontsloten door de aan te leggen Beltgravenweg, die in het oosten aansluit op de Harm Aartsweg en in het westen op de Looweg. Deze wegen hebben de functie van erftoegangswegen en zijn bestemd voor bestemmingsverkeer. De inrichting van deze wegen is daar op afgestemd. Het aantal verkeersbewegingen zal ten gevolge van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling enigszins toenemen. De capaciteit van de bestaande ontsluitingsstructuur is echter groot genoeg om deze toename te verwerken. Het plangebied wordt in de noord-zuidrichting doorkruist door een langzaamverkeersroute waaraan ook een speelvoorziening is gelegen.

Er zijn inmiddels vier bestaande woningen aanwezig en er worden 36 nieuwe woningen aan de Beltgravenweg gebouwd. Aansluitend aan deze locatie worden er aan de Harm Aartsweg twee vrijstaande woningen gebouwd en aan de Middenweg twee halfvrijstaande woningen. Bij een gemiddelde parkeerrichtlijn van 1,8 parkeerplaatsen per woning, betekent dit dat er langs de Beltgravenweg in totaal 65 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Voor de bepaling van de parkeerrichtlijn wordt het plangebied aangemerkt als 'niet-stedelijk'.

Bij 28 woningen is een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig, zodat er nog minimaal 37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd.

Het plan heeft in dit opzicht geen nadelige ruimtelijke consequenties.

5.2.2 Groen en water

Binnen het onderhavige plangebied, een woongebied met een oppervlakte van ongeveer 12 hectare, zijn ruimtes opgenomen voor een trapveld met een oppervlakte van circa 500 m² en een speeltuinvoorziening met een oppervlakte van circa 1.100 m².

Op de verkavelingsschets (afbeelding 9) zijn deze ruimtes aangegeven. Op grond van deze schets zal een inrichtingsplan worden vervaardigd, waarop ondermeer gedetailleerd wordt aangegeven, hoe deze ruimten zijn ingepast binnen de woonomgeving.

Behalve de gereserveerde ruimten voor het buitenspelen die dan ook als zodanig zullen worden ingericht, is in principe alle openbare ruimte, dus de totale woonomgeving inclusief groenvoorzieningen, voor kinderen, jongeren en ouderen als speelruimte of als ruimte voor spelactiviteiten te beschouwen.

In de groene ruimte centraal in het plangebied zijn voor de waterberging twee wadi's van minimaal 130 m² gereserveerd en in de groene ruimte in het noorden van het plangebied gelegen tussen de Middenweg en de Beltgravenweg, is ruimte voor een wadi gereserveerd van minimaal 225 m². Deze oppervlaktes worden voldoende geacht om het hemelwater bij extreme situaties tijdelijk te bergen.

6 Beschrijving van het plan

6.1 *Het plan*

Met het onderhavige plan wordt in de eerste plaats beoogd een planologische regeling te bieden, welke zo goed mogelijk aansluit bij de ruimtelijke mogelijkheden in de historisch gegroeide situatie. Daarbij wordt het huidige karakter van met name het oude dorpsgedeelte hoog gewaardeerd. Dat karakter wordt bepaald door de typische dorpsbebouwing die met name is gesitueerd langs de Looweg en het zuidelijk gedeelte van de Harm Aartsweg. Het vrij staan van de afzonderlijke gebouwen en de steeds verspringende voorgevels bepalen het ruimtelijk beeld. Bij het zoeken naar de juiste wijze van bestemmen is ernaar gestreefd deze waardevolle kenmerken tot uitdrukking te brengen.

Als referentie voor de beeldkwaliteit in de nieuwbouwlocatie geldt het bestaande dorp, die in de welstandsnota is getypeerd als gemengde bebouwing. De in het onderhavige bestemmingsplan voorziene bebouwing zal bij de welstandsbeoordeling vervolgens aan de welstandscriteria worden getoetst. Uitgangspunt is dat hierbij het welstandsniveau 1 als basis wordt aangehouden. Dit niveau geldt voor alle ontwikkelingsgebieden in de gemeente.

6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

De planregeling heeft grotendeels een conserverend karakter dat met name geldt ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect. Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een plankarta met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het dorp passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hoewel deze kwaliteiten niet voor alle in het plangebied voorkomende gebieden even waardevol zijn, is gekozen voor een uniforme wijze van bestemmen voor het gehele gebied.

6.2.1 Indeling planregels per bestemming

De planregels zijn als volgt ingedeeld:

- 1 Bestemmingsomschrijving
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.
- 2 Bouwregels
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

3 Nadere eisen

Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
- b de milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. totstandbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
- d de sociale veiligheid:
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
- e de verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. totstandbrengen van een verkeersveilige situatie.

4 Ontheffing van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend blijken te zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming ontheffing verlenen van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Een ontheffing is bedoeld om in uitzonderingssituaties te kunnen afwijken van de basisregeling. In eerste aanleg zal dan ook gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Blijkt er dan toch een noodzaak om meer ruimte te benutten, dan zal een afweging omtrent het toepassen van een ontheffingsregel worden gemaakt. De criteria die hierbij gelden, zijn bij de ontheffingsregel in de planregels opgenomen. Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid gelden specifieke procedureregels.

5 Specifieke gebruiksregels

In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6 Ontheffing van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een ontheffing voor het gebruik opgenomen. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

6.2.2 Bestemmingen

6.2.2.1 Agrarisch

De gronden die overwegend agrarisch in gebruik zijn en zijn gelegen tussen de achterterreinen van de woningen aan de oostzijde van de Harm Aartsweg en het bos, hebben deze bestemming gekregen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van de gronden voor akkerbouw, sierteelt en/of tuinbouw is verboden, in verband met het mogelijk gebruiken van bestrijdingsmiddelen die schadelijk voor de volksgezondheid kunnen zijn.

6.2.2.2 Groen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.6 bestemd tot "Groen". Tevens zijn de infiltratievoorzieningen (wadi's) in deze bestemming opgenomen.

Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming "Verkeer".

Binnen deze bestemming is zowel een aanduiding opgenomen voor een speeltuin (spt) als voor een speelvoorziening (sz), zoals een trapveld. Binnen deze bestemming zijn ten behoeve van onder meer de speeltoestellen, bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 5,00 meter.

6.2.2.3 Horeca

Onder deze bestemming valt het partycentrum 'D' Olde Dreiput' op de hoek van de Harm Aartsweg en de Putstraat.

Voor het bedrijf is een bouwvlak, een maximale (goot)hoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als op de toekomstige bouwmassa.

6.2.2.4 Maatschappelijk

In paragraaf 2.4.4 is een overzicht gegeven van de aard van deze activiteiten. In algemene termen gesteld kunnen gebouwen met deze bestemming, benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele, sociaal-medische en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Deze flexibele regeling heeft in het verleden zijn nut bewezen. De regeling maakt bijvoorbeeld op simpele wijze hergebruik mogelijk van vrijkomende gebouwen voor één van de bovenvermelde doeleinden.

Voor de voorziening is een bouwvlak, een maximale (goot)hoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als op de toekomstige bouwmassa.

6.2.2.5 Recreatie

Deze bestemming is opgenomen voor het midgetgolfterrein annex speeltuin aan de Putstraat.

Binnen deze bestemming zijn ten behoeve van onder meer de speeltoestellen, bouwwerken toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.

6.2.2.6 Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen (behoudens ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers) mogen worden gebouwd, hebben deze bestemming gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de gebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid te kunnen houden.

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

6.2.2.7 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, als op de ontsluiting van het omliggende gebied, vallen onder deze bestemming. Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer.

6.2.2.8 Wonen - 1 tot en met Wonen - 6

- Woningen

Deze bestemming omvat regels die ten doel hebben om het bestaande stedenbouwkundige beeld te bewaren, zonder dat dit leidt tot verstar-ring.

De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Alle bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Voor de bouwvlakdiepte is in de meeste situaties een maat van twaalf meter aangehouden, zodat over het algemeen de meeste woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden.

Voor de meeste vrijstaande woningen op grotere kavels is een bouwvlakdiepte van vijftien meter opgenomen. In enkele gevallen is de afstand tussen de achtergevels echter zo beperkt, dat er uit stedenbouwkundig oogpunt geen uitbreiding toelaatbaar wordt geacht en is er dus geen uitbreidingsmogelijkheid aangegeven.

De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde bedraagt minimaal 3,00 meter.

Voor de verschillende woningtypen zijn door middel van de volgende bestemmingen passende minima en maxima voor de goothoogte en een maximale bouwhoogte aangegeven:

Wonen - 1	vrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 2	vrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 3	halfvrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 4	halfvrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 5	rijenwoningen met een lage goothoogte;
Wonen - 6	rijenwoningen met een hoge goothoogte.

Voor de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. Voor de bestemming Wonen - 5 geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 7,00 meter.

Voor de bestemmingen Wonen - 2, Wonen - 4 en Wonen - 6 geldt een goothoogte van minimaal 4,50 meter en van maximaal 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

- Bijgebouwen

Bij de meeste woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 bedraagt, 60% binnen de bestemmingen Wonen - 3 en Wonen - 4 bedraagt en 70% bij de bestemmingen Wonen - 5 en Wonen - 6 bedraagt.

Binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts aan één zijde van de woning in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijgevel dient een afstand te worden bewaard van ten minste 3,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- Nevenfuncties van woningen
Eenieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet onder de werking van de Wet milieubeheer vallen.

Een ontheffing van de gebruiksregels is opgenomen voor het onder voorwaarden aanbrengen van een bed en breakfast voorziening in de woning.

- Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 worden onder meer bouwwerken geregeld ten behoeve van een paardenbak of van een paddock waarvoor specifieke regels zijn opgenomen.

6.2.2.9 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een bouwvergunning) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren.

De bebouwde kom van 't Loo is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begrippen van de planregels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen.

De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kunnen deze binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven door middel van onthef-fingen nader gestalte krijgen.

6.2.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige hande-ling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.2.4 Relatie met de Bouwverordening

In de planregels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereik-baarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven wel-ke gevallen het betreft.

Sinds 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbij behorende Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan ge-toetst.

6.3 *Handhaving*

6.3.1 Algemeen

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijkere plaats in. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit geniet. Met het oog hierop worden/zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de toezichthouders op het gebied van de ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van deze extra middelen is echter beperkt waardoor toch een zekere prioritering aangebracht moet worden.

In verband hiermee is op 16 juni 2003 de gemeentelijke beleidsnota 'Handhaving Bouwen en Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze nota bevat tevens een prioriteitstelling met betrekking tot de handhavingstaken en -gebieden.

Daarnaast zal de gemeente vooral investeren in het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Het uitvoeren van een stringenter handhavingsbeleid betekent meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en bedrijven, terwijl ook de gemeente zich gebonden weet aan de regels van dit vastgestelde beleid. Hiermee worden willekeur en strijdigheid met het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel voorkomen.

Ingeval er sprake is van een illegale situatie die op grond van de geldende bestemmingsplanregels niet kan worden gelegaliseerd, bestaat er in beginsel een afspraak dat opgetreden zal worden met de inzet van bestuursrechtelijke dwangmiddelen, gelet op de ruimtelijke bescherming die het bestemmingsplan biedt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving.

Kortom, handhaven moet indien er geen uitzicht op legalisering bestaat en er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan afgezien zou moeten van handhaving.

Een nieuw bestemmingsplan betekent echter geenszins dat met de wet en/of verordening strijdige situaties met betrekking tot bebouwing en gebruik gelegaliseerd worden. Per geval zal worden beoordeeld of optreden noodzakelijk is.

In de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen (zoals permanente bewoning van recreatiewoningen) en kortdurende overtredingen (zoals detailhandelsactiviteiten in loodsen) is deze aanpak wenselijk.

7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan omvat de bebouwde kom van 't Loo. Behoudens de nieuwbouwlocatie Beltgravenweg en eventuele reconstructies van woonstraten in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

Het aantal te realiseren woningen op de nieuwbouwlocatie wordt bepaald door het woningbouwbeleid, de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat in het plangebied nog 40 woningen gerealiseerd kunnen worden. Er worden woningtypes aangeboden waar voldoende behoefte aan is, als beschreven in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

De gemeente is voor het grootste gedeelte eigenaar van de gronden in de nieuwbouwlocatie Beltgravenweg en ontwikkelt het plan om die reden ook. In het kader van de resterende grondverwerving is door de raad in 2004 een voorkeursrecht in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd.

De ontwikkeling van de inbreidingslocatie is gepland voor de periode 2007 - 2009. De gemeente heeft als uitgangspunt om de uitvoering te laten plaatsvinden binnen de planologische randvoorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

De stedenbouwkundige verkaveling van de woonwijk is volgens de gangbare principes binnen de gemeente opgesteld, waar het gaat om de verdeling van uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden. Om de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen in de toekomstige woonwijk te onderzoeken, is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd: een berekening op hoofdlijnen. Uit dit haalbaarheidsonderzoek, als voorloper op de definitief op te stellen grondexploitatie, is gebleken dat het plan, op basis van de daarin aangehouden uitgangspunten in financiële zin, met een relatief klein tekort kan worden ontwikkeld. Dit nadeel zal worden gedekt uit de Algemene Bedrijfsreserve Grondbedrijf.

Uit de resultaten van de diverse onderzoeken (zoals bodem en ecologie) blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Voorts is er een waterhuishoudingsplan opgesteld waarbij onderzoek is verricht naar de doorlatendheid van de bodem. Hierbij is tevens een ontwerp van de hemelwaterafvoer en droogweerafvoer opgesteld.

Gelet op het vorenstaande wordt aangenomen dat de uitvoerbaarheid van het plan uit financieel oogpunt verantwoord is, niettegenstaande het te verwachten geringe negatieve saldo van de exploitatieopzet.

7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In 2004 is het dorpsgericht werken gestart met de naam 'Dorpen in Beeld'.

De belangrijkste doelen zijn hierbij:

- verbetering van de communicatie per dorp of wijk tussen bestuur en burgers over de taakuitvoering in hun directe woonomgeving;
- vergroting van de betrokkenheid van de inwoners bij de inrichting en het beheer van de eigen woonomgeving;
- vergroting van de duidelijkheid (transparantie) van het gemeentelijk beleid rond inrichting en beheer van de woonomgeving;
- vergroting van de klantgerichte houding van de medewerkers.

Om deze doelen te bereiken zijn in 2005 drie dorpscontactambtenaren benoemd, die fungeren als aanspreekpunt voor de dorpen.

De inwoners van de gemeente hebben behoefte aan meer en tijdige informatie over gemeentelijke plannen voor inrichting, onderhoud en beheer van hun dorp of wijk. De dorpscontactambtenaar heeft als belangrijkste taak om de contacten daarover tussen de inwoners en de gemeente te verbeteren, waarbij het doel is dat de afstand tussen de inwoners en de gemeente wordt verkleind. De dorpscontactambtenaar fungeert als een soort verbindingsschakel en ziet erop toe dat de gemeente haar afspraken nakomt.

Het college stelt jaarlijks een dorpsplan op en komt naar de dorpen toe om dat plan aan de inwoners toe te lichten. In het dorpshuis 'Grinthuus' aan de Morelissenstraat heeft op 27 oktober 2008 zo'n dorpsgesprek plaatsgevonden.

Het is de bedoeling om de komende jaren het dorpsgericht werken verder te laten groeien. Namens de gemeente probeert de dorpscontactambtenaar stap voor stap de wederzijdse communicatie en betrokkenheid verder te verbeteren en uit te bouwen. Dat moet leiden tot een gezamenlijk opstellen van een toekomstvisie voor de dorpen.

Ten slotte kan nog vermeld worden dat de gemeenteraad in 2005 een budget heeft vrijgemaakt voor de uitvoering van diverse werkzaamheden die de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Het gaat hierbij met name om werkzaamheden op het gebied van groen, parkeren en verkeer, waar de bewoners bij de uitwerking van de plannen nauw worden betrokken.

De verdere inbreiding van de nieuwbouwlocatie -met als voorganger de ontwikkeling van de locatie Harm Aartsweg- is in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals die beschreven is in de Structuurvisie 2030 van de gemeente Oldebroek. Verder past deze ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan 't Loo 1977 was overigens al rekening gehouden met een mogelijke toekomstige invulling van dit binnengebied ten behoeve van woningbouw.

De keuze voor inbreiden wordt mede bepaald door de bijzondere kwaliteiten van het buitenstedelijk gebied. Deze ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten dienen zo veel mogelijk beschermd te worden en gevrijwaard te blijven van ruimtelijke ingrepen die hierop een inbreuk plegen.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is voor wat betreft de massa en de bouwhoogten aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing die voornamelijk bestaat uit woningen in één of hooguit twee bouwlagen met een kap.

Bij de voorbereiding van dit plan zijn de bewoners uit de omgeving van het plangebied betrokken geweest. Op 27 oktober 2005 is door de gemeente een voorlichtingsavond gehouden. Tijdens deze avond presenteerde de gemeente twee varianten voor de stedenbouwkundige invulling van deze locatie. Een meerderheid van de omwonenden sprak zijn voorkeur uit voor de variant waarbij uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd.

8 **Inspraak, overleg en zienswijzen**

8.1 *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 't Loo 2008*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 't Loo 2008' heeft van woensdag 4 juni 2008 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 15 juli 2008) ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak.

Bovendien heeft er op 18 juni 2008 een informatieavond plaatsgevonden in buurthuis 'Grinthuus' te 't Loo.

Binnen deze periode is één inspraakreactie binnengekomen die is ingediend door:

- Comité aanwonenden en belanghebbende Middenweg,
 p/a Middenweg 16, 8096 RB 't Loo

De reactie is hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

Het Comité is van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan 't Loo 2008 niet de huidige en de gewenste situatie weergeeft.

Het Comité geeft aan dat de gemeenteraad op de hoogte is gesteld van de situatie in de Middenweg en vragen derhalve om de belangen, verkeersveiligheid en het woongenot van de aanwonenden in het bestemmingsplan te waarborgen.

Het Comité maakt daarom gebruik van het recht om bij deze bezwaar aan te tekenen tegen het voorontwerp bestemmingsplan 't Loo 2008, omdat daarin de bestaande afsluiting voor doorgaand verkeer niet is opgenomen.

In 2003 is besloten om tijdens de bouwperiode van de woningen aan de Middenweg deze weg tijdelijk door middel van paaltjes af te sluiten, om ongewenste cross- en snelheidsactiviteiten van de jeugd te voorkomen.

Inmiddels zijn de laatste woningen gebouwd en bewoond en is de verharding van de Middenweg aangelegd, waarbij tevens een versmalling van de rijbaan is aangebracht.

Er is dus niet overgegaan tot een definitieve afsluiting, omdat de verwachte hoeveelheid verkeer geen aanleiding is voor het nemen van een dergelijke maatregel. Het verkeer dat verwacht wordt is zeker niet buitensporig voor een dergelijke straat. Bovendien wordt door een afsluiting de bereikbaarheid voor hulp- en dienstverlenende diensten beperkt.

Gezien het bovenstaande blijft in het onderhavige bestemmingsplan de Middenweg een doorgaande weg en is door middel van de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan opgenomen.

8.2 *Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening
(voorheen ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening)*

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 't Loo 2008' in juni 2008 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.
- 2 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem.
- 3 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

De reacties van de instanties worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland

Op pagina 33 wordt aangegeven dat volgens de IKAW, 2^e generatie de kern 't Loo ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Volgens de diensten maakt de kern 't Loo onderdeel uit van een veel groter gebied met een middelhoge verwachtingswaarde en is daarom ook archeologisch voor-onderzoek noodzakelijk.

Voor de juiste kaart verwijzen de diensten naar <http://www.gelderland.nl/datahotel>.

Zowel het IKAW 2 als het IKAW 3 geven een lage verwachtingswaarde aan voor de kern 't Loo.

De kaartlaag 'Afgedekt Pleistoceen' van de Rijksdienst geeft aan 'geen afdekking'. Te zien is dat de contouren van deze kaart voor een groot deel de contouren in de IKAW verklaren. In de IKAW is 'geen afdekking' vrijwel overal vertaald in een lage verwachtingswaarde.

De kaart in het Datahotel bij de provincie, dat door RAAP is gemaakt op basis van het IKAW 2, toont ter hoogte van de kern 't Loo minder detail dan de kaart IKAW en de kaart 'Afgedekt pleistoceen'.

Na overleg hierover met de provincie is besloten de tekst in paragraaf 4.1 van de toelichting aan te passen en te verwijzen naar de IKAW 3^e generatie. Verder is de laatste alinea van deze paragraaf als volgt aangepast:

Bij iedere gravende activiteit kan echter het aantreffen van (niet voorspelbare) toevalsvondsten niet worden uitgesloten. Indien hiervan sprake mocht zijn, moet er zorgvuldig mee worden omgegaan en desnoods de werkzaamheden stopzetten voor nader onderzoek. Ook dient de overheid (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten RACM en de gemeente) op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988).

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen merken de diensten volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Dit is voor kennisgeving aangenomen.

Tot slot constateren de diensten dat zij het bestemmingsplan niet digitaal, conform de landelijke standaarden hebben ontvangen. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het daarbij behorende Bro en de nog op te stellen ministeriële regeling, zal de digitale planvorming en uitwisseling geregeld worden. De verplichting om digitaal te gaan werken zal daarbij naar verwachting vanaf 1 juli 2009 ingaan. Digitale planvorming en uitwisseling vragen om een wezenlijk andere werkwijze en om toepassing van andere technieken, dan tot nog toe gebruikelijk. De diensten wijzen erop dat de tijd om ervaringen op te doen met het maken en uitwisselen van digitale plannen nog maar beperkt is en nog zaken verkeerd lopen.

Naar verwachting zal het bestemmingsplan 't Loo zo mogelijk nog in 2008 door de gemeenteraad worden vastgesteld, dus ruim voor 1 juli 2009. Het bestemmingsplan zal dan ook voldoen aan alle wettelijke vereisten betreffende digitalisering en uitwisseling van plannen.

2 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem

De VROM-Inspectie meldt dat geen van de rijksdiensten heeft gevraagd opmerkingen over het plan op te nemen en heeft zelf ook geen opmerkingen over het plan.

3 Waterschap Veluwe te Apeldoorn

Het waterschap laat weten geen op- en aanmerkingen te hebben ten aanzien van het onderhavige plan.

8.3 *Zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan 't Loo 2008 heeft van woensdag 29 oktober 2008 tot en met dinsdag 9 december 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Wel zijn er twee ambtelijke wijzigingen op de plankaart aangebracht. Op de hoek van de Beltgravenweg nabij de aansluiting met de Looweg is de weg drie meter opgeschoven ten gunste van de aansluitende bouwkegel. En het voetpad vanaf de Beltgravenweg naar de Harm Aartsweg is versmald naar twee meter, ten gunste van de aansluitende zuidelijk gelegen bouwkegel.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in zijn vergadering van 3 maart 2009 gewijzigd vastgesteld. In het raadsvoorstel en in het daarbij behorende raadsbesluit wordt nader ingegaan op de ambtelijke wijzigingen. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlagen toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.