

Toelichting

Bestemmingsplan Achterstraat 9 in Asch

NL.IMRO.0214.ASCAchterstraat9-BVA1

Toelichting

Bestemmingsplan Achterstraat 9 in Asch

NL.IMRO.0214.ASCAchterstraat9-BVA1

Gemeente : Buren
Status : Ontwerp
Datum : 12 februari 2026
Opgesteld door : SPA WNP Ingenieurs
Projectnr. : 2500377
Opdrachtgever : Erfdelen Ruim Zicht



INHOUD		PAGINA
1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Omschrijving plan	4
1.4	Vigerende planologische situatie	6
2	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
3.1	Bedrijven en milieuzonering	13
3.2	Geluid	13
3.3	Bodem	14
3.4	Externe veiligheid	15
3.5	Geur Wet geurhinder en veehouderij	16
3.6	Verkeer en parkeren	17
3.7	Luchtkwaliteit	18
3.8	Ecologie	18
3.9	Archeologie- en cultuurhistorie	19
3.10	Water	21
3.11	M.e.r.	23
4	UITVOERBAARHEID	27
4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Begrenzing plangebied	28
5.3	Opzet van de regels	28
5.4	Verantwoording van de regels	29



Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing
2. Onderzoek verkeerslawaaï
3. Verkennend bodem onderzoek
4. Aanvullend bodemonderzoek
5. Quicksan Wnb
6. Ontheffing natuur
7. Onderzoek stikstofdepositie
8. Bouwhistorische onderzoek
9. Notitie water
10. Verslag participatie



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is voornemens in de bestaande gebouwen van de voormalig boerderij aan de Achterstraat 9 in Asch woningen te realiseren.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' dat is vastgesteld op 29 september 2009. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied'. De ontwikkeling past niet binnen dit vigerende bestemmingsplan omdat uitsluitend het bestaande aantal woningen binnen deze bestemming is toegestaan. Voor de ontwikkeling is om die reden een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Buren, sectie N, nummers 719 en 137. De bebouwing bestaat in de huidige situatie functioneel uit een woonhuis, twee stallen, een melkstal, een werkplaats, een koetshuis en een prieel. Het plangebied ligt aan de Achterstraat 9 in Asch, de Groenestraat bevindt zich aan de oostzijde, en agrarische perceel bevinden zich aan de zuid- en westzijde. Afbeelding 1 geeft een weergave van de ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: Plangebied rood omlijnd



1.3 Omschrijving plan

Het beoogde plan bestaat uit het mogelijk maken van vier woningen binnen de bestaande bebouwing aan de Achterstraat 9. In de bestaande situatie is wonen reeds toegestaan, met het plan worden er 3 aanvullende woningen mogelijk gemaakt. De voorheen agrarisch gebruikte gebouwen zullen hiervoor getransformeerd worden. De woningen worden gerealiseerd in de bestaande panden en buiten de spuitvrije zones. Een deel van de melkstallen en werkplaats zal gesloopt worden. Op afbeelding 2 staat aangegeven welke bebouwing gesloopt zal worden.



Afbeelding 2: Te slopen (niet monumentale) bebouwing



Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 12.840 m². De te realiseren woningen worden verdeeld over de bestaande bebouwing, het gebruiksoppervlakte is nog nader te bepalen ten tijde van het opstellen van deze toelichting. De volgende afbeelding geeft een impressie van het initiatief.

Afbeelding 3: Impressie beoogd terrein (volledig landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1)



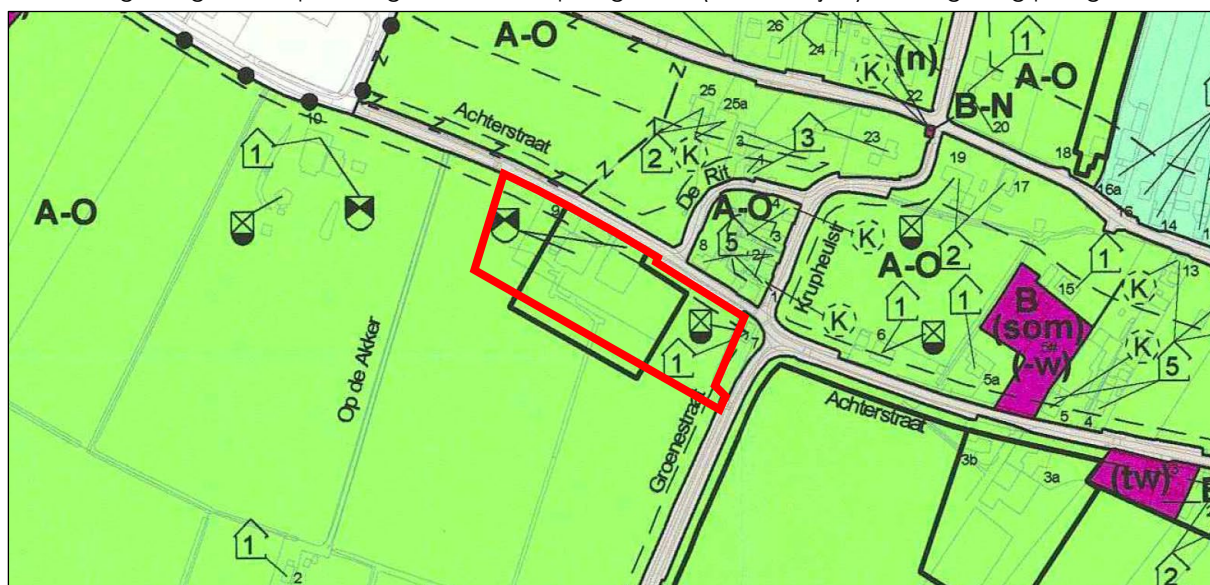


1.4 Vigerende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' is vastgesteld op 29 september 2009. In de afbeelding hierna is een uitsnede van de verbeelding te zien. In de onderstaande opsomming zijn de huidige bestemming en de functieaanduidingen ter plaatse van het plangebied weergegeven:

- enkelbestemming: 'Agrarisch – Oeverwalgebied';
- aanduiding: 'uitstralingszone verkeer';
- aanduiding: 'monumenten'.

Afbeelding 4: Vigerende planologische situatie plangebied (rood omlijnd) en omgeving plangebied





2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

De nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen, die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen ook het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet, waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro, zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen, dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van deze onderbouwing is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”



Toetsing plan

De bestaande bebouwing neemt in omvang af en in de bestaande situatie is wonen reeds toegestaan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De ladder van duurzame verstedelijking is relevant wanneer de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 12 woningen of meer. Hier is in dit geval geen sprake van waardoor het initiatief niet ladderplichtig is.

Conclusie rijksbeleid

Het plan heeft geen relatie met de in de NOVI opgenomen rijksbelangen. Met het plan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- circulaire economie: sluiten van kringlopen
- biodiversiteit: werken met de natuur
- vestigingsklimaat: Een krachtige duurzame topregio!
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten en verduurzamen van bestaande bebouwde omgeving.

Toetsing

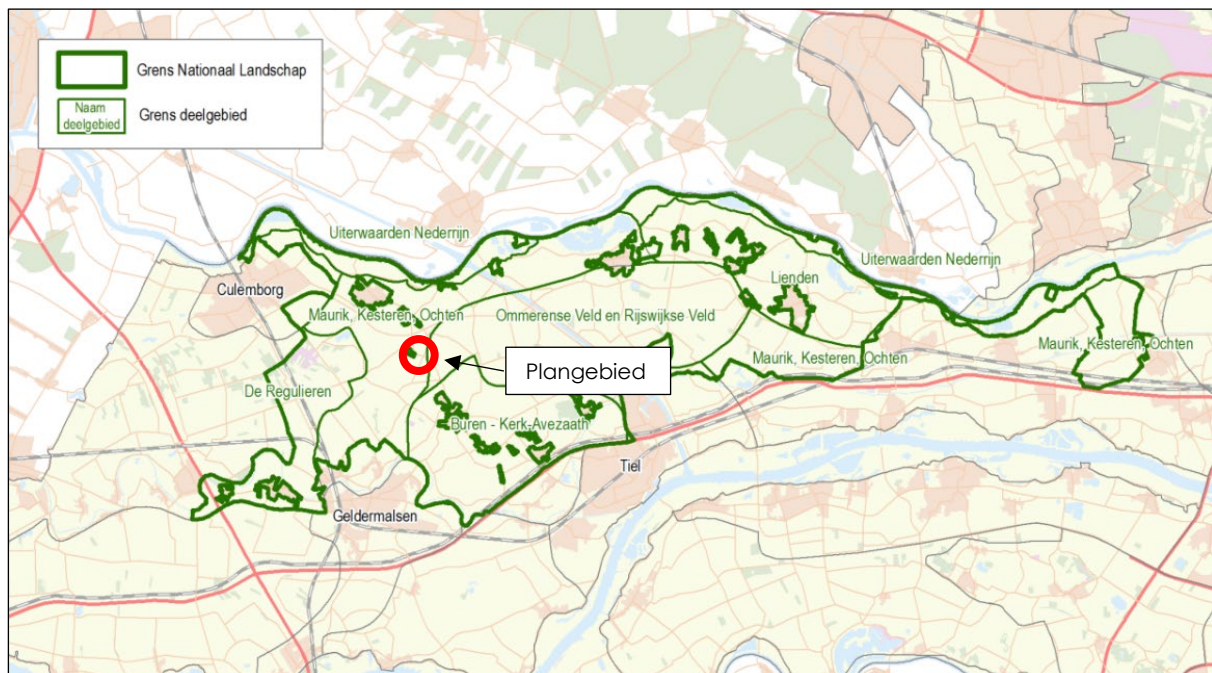
Door op verschillende plekken op het land ruimte in te richten voor het opvangen van hemelwater (zie landschappelijk inpassingplan) wordt er gezorgd voor een gezonde waterhuishouding ten behoeve van de klimaatadaptatie. Door duurzaam te ontwikkelen wordt er bijgedragen aan de ambitie van de provincie voor een circulaire economie. Ook de ambitie van de provincie om een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te ontwikkelen sluit aan op het beoogde plan van de initiatiefnemer. Een bestaand agrarisch bedrijf wordt omgevormd tot duurzame woonruimte. Op basis hiervan is de ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Maurik, Kesteren, Ochten' (afbeelding 5).



Afbeelding 5: Deelgebieden in het Nationaal Landschap Rivierengebied (bron: Bijlage 5 van de Omgevingsverordening Gelderland)



Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening zijn de volgende aanduidingen van toepassing binnen het plangebied:

- artikel 2.17 eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf;
- artikel 2.56 ontwikkeling in Nationaal landschap;
- artikel 3.32 grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning (sub j tot en met m).

Toetsing

Artikel 2.17 heeft geen connectie met het beoogde plan. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf.

Hiernaast is artikel 2.56 van toepassing. De afbeelding geeft de bijbehorende themakaart weer. Te zien is dat het plangebied valt binnen het Nationaal landschap. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Maurik, Kesteren, Ochten. Dit houdt in dat in het kader van de geldende afwegingsformule 'Ja-mits' de kernkwaliteiten behouden moeten blijven of versterkt worden. Bij de ontwikkeling van het beoogde plan vindt een versterking van de landschappelijke inpassing plaats waardoor het initiatief niet in strijd is met de kernkwaliteiten van het gebied. In hoofdstuk 3 wordt toegelicht hoe hier aan wordt voldaan. De landschappelijke waarden worden in stand gehouden. Het plan valt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), de Groene Ontwikkelzone (GO) en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW).

Artikel 3.32 heeft betrekking tot de bescherming van het grondwater. De beoogde activiteiten geven geen risico het grondwater aan te tasten op grond van de verboden uit dit artikel.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan.



2.3 Gemeentelijk beleid

Landschapontwikkelingsplan

Het Structuurvisie Landschapontwikkelingsplan betreft een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. Het landschapontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten, alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

Binnen de gemeente Buren zijn op basis van de historie én het huidige gebruik vier verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

11. Buren's historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren.
12. Rijswijk's weidse rivierenlandschap van de binnen- en buitendijkse agrarische polders in en om het Rijswijkse Veld, waar verhalen over de verdwenen en verschenen rivieren te lezen zijn.
13. Maurik's dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de reeks: (vergraven) uiterwaarden - dijk - oeverwal (met Maurik) – komgebied het Broek en het Hornixveld - ontgrondende oeverwal langs de Linge.
14. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Afbeelding 6: De vier typen rivierenlandschap



Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied binnen de vier verschillende landschappen geconcretiseerd. De planlocatie maakt onderdeel uit van het Buren's historisch rivierenlandschap, deelgebied 'De noordelijke stroomrug met Beusichem, Asch en Zoelmond'. Voor dit deelgebied worden de cultuurhistorische elementen



gestimuleerd. Landschapselementen die hier bij horen zijn de dorpsgaard en paden in de vorm van dreefgaarden en paden met/langs singels van Hondsgaard en Sleedorn.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande monumentale bebouwing behouden. Middels een landschapsinrichtingsplan wordt de terreinindeling passend gemaakt binnen het omliggende landschap. Het volledige landschapsinrichtingsplan is opgenomen in de bijlage 1 van deze toelichting. Er worden geen waardevolle landschapskenmerken aangetast.

Omgevingsvisie gemeente Buren

Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties heeft de gemeente Buren gewerkt aan de gemeentelijke omgevingsvisie, deze is op 14 juni 2022 vastgesteld. De omgevingsvisie bevat thema's die iedereen in de gemeente aangaat, zoals wonen, bedrijvigheid, natuur, landschap, water, energieproductie en milieu.

De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Het behandelt diverse maatschappelijke vraagstukken en schetst de koers voor de toekomst. Om in de toekomst nog steeds een prettige leefomgeving te behouden in het typerende rivierenlandschap zijn de volgende zes speerpunten uitgewerkt.

Evenwichtige groei van de kernen

Voor de komende jaren ligt een grote woningbouwopgave op de loer. Tegelijk is er een verandering van de bevolkingssamenstelling met meer vergrijzing. Dit vraagt om het verzorgen van een aanbod van woningen waarbij een goede mix van de doelgroepen plaatsvindt. Hierdoor zorgen inwoners samen voor zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid. Ook dient de gemeente geleidelijk te groeien waarbij behoud van kenmerkende ruimtelijke structuren, met betrekking op identiteit van de gemeente en historie, centraal staat. Binnen dit thema zijn ook ruimte voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief van belang.

Gezonde en veilige leefomgeving

De gemeente zet in op een gezonde leefomgeving om gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen de gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat. Er wordt door de gemeente toegewerkt naar een netwerk van dorpen die elkaar aanvullen met de sterkste voorziening op de beste plek en een optimaal aanbod voor de gemeente als geheel.

Sterke voorzieningen

Voor sterke voorzieningen wordt ingezet op een goed aanbod voor de lange termijn. Ook wordt hier ingespeeld op de veranderende samenstelling van de bevolking en de veranderende wensen in de samenleving. Het zorgen voor een minimaal aanbod per kern komt de sociale cohesie ten goede en verbindt inwoners met elkaar. Zo wordt er toe gewerkt naar een netwerk van dorpen die elkaar aanvullen met de sterkste voorzieningen op de beste plek en een optimaal aanbod voor de gemeente als geheel.

Werken aan kwaliteit

De gemeente kiest voor het bewaren van het typische rivierenlandschap. Er wordt ruimte gegeven aan (economische) dynamiek, maar deze dynamiek moet passen bij de kenmerken van het landschap en hier waar mogelijk aan bijdragen. Er wordt ingezet op het verfraaien



van het landschap, het verbinden van natuurgebieden, vasthouden van water en beschermen van het erfgoed.

Naar een multifunctioneel platteland

De diversiteit aan inwoners, ondernemers, de veranderingen in de agrarische sector (met vrijkomende agrarische erven), maar ook ontwikkelingen rondom de (afnemende) biodiversiteit en klimaatverandering vragen om een integrale benadering. Zo zijn er nieuwe ruimtevragen en komen locaties vrij die nuttig ingevuld kunnen worden. Er is een buitengebied nodig waar functies rekening met elkaar houden of elkaar versterken. Natuur, wonen, water en energie kunnen gecombineerd worden om een multifunctioneel buitengebied te creëren.

Een duurzame toekomst

Met een mix aan middelen wordt er door de gemeente Buren gewerkt aan een duurzame toekomst. De voorkeur ligt bij zonnepanelen ten opzichte van windmolens en de gemeente biedt ruimte voor nieuwe innovatieve energiebronnen. Er wordt verder ook ingezet op de verduurzaming van gebouwen, duurzame warmtebronnen, een afname van afvalproductie, circulariteit en een verduurzaming van het vervoer.

Toetsing

Met het voorliggend plan wordt de woningvoorraad van de gemeente verbeterd, zonder dat het ten kostte van het landschap gaat. Door bestaande (monumentale) panden in te richten als woningen wordt het behoud van deze gebouwen gewaarborgd. De diverse groep potentiële bewoners van het plangebied streeft voor een zelfredzame stijl van wonen waarbij duurzaamheid en circulariteit kenmerkend zijn.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan.



3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van milieubelastende functies dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten naar de omgeving. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering", waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Onderzoek

Het beoogde plan omvat de ontwikkeling van in totaal vier woningen, waarvan drie aanvullend. Woningen betreffen milieugevoelige functies. In de relevante omgeving is alleen een bedrijfsbestemming bestemd aan de Achterstraat 5b. Dit autobedrijf ligt op ruime afstand en daardoor is de richtafstand van 50 meter niet relevant. In de relevante omgeving van het plangebied zijn verder geen relevante milieubelastende functies gevestigd welke mogelijk hinder kunnen opleveren aan de beoogde woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid, veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen, geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.



Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Ten behoeve van de initiële ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin de situatie is beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid. De toetspunten in het akoestisch rekenmodel zijn op de buitenzijde van de gebouwen geplaatst en zijn hiermee representatief voor het plan van vier woningen dat aangehouden wordt in de vaststelling van het bestemmingsplan. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting (bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de:

- Culemborgseweg en de Groenestraat ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe woningen;
- 30 km/uur wegen ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de 30 km/uur wegen aanvaardbaar is.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek 110g Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 49 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen, die voldoen aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.

Conclusie

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

3.3 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.



Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportages zijn opgenomen in bijlagen van deze toelichting.

Verkennd onderzoek

Uit de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Achterstraat 9 Asch, kadastraal bekend als gemeente Asch, sectie N, nummer 137, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters:

- de bovengrond en het grondwater van de onderzoekslocatie zijn verontreinigd, echter het betreffen hoogstens licht verhoogde gehalten. Plaatselijk is asbest aangetoond in een gehalte ruimschoots lager dan het criterium voor nader onderzoek;
- de klei in het depot op het achterterrein verdacht is verontreinigd, echter het betreffen hoogstens licht verhoogde gehalten. Het kleidepot bevat geen asbest.

Aanvullend onderzoek

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd voor twee deellocaties binnen het plangebied. De locatie waar een bovengrondse tank was gesitueerd met een oppervlakte van < 100 m² en het deel van de locatie van de voormalige boomgaard met een oppervlakte van circa 1.900 m². Uit het onderzoek blijkt dat de deellocatie waar de bovengrondse tank was gesitueerd is geweest niet verontreinigd is met minerale olie en/of vluchtige aromaten in de grond en het grondwater. De deellocatie waar in het verleden een boomgaard aanwezig is geweest is niet verontreinigd met bestrijdingsmiddelen. Ter plaatse van de asbestverdachte locatie is zowel in de grove als in de fijne fractie geen asbest aangetoond.

Conclusie

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

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

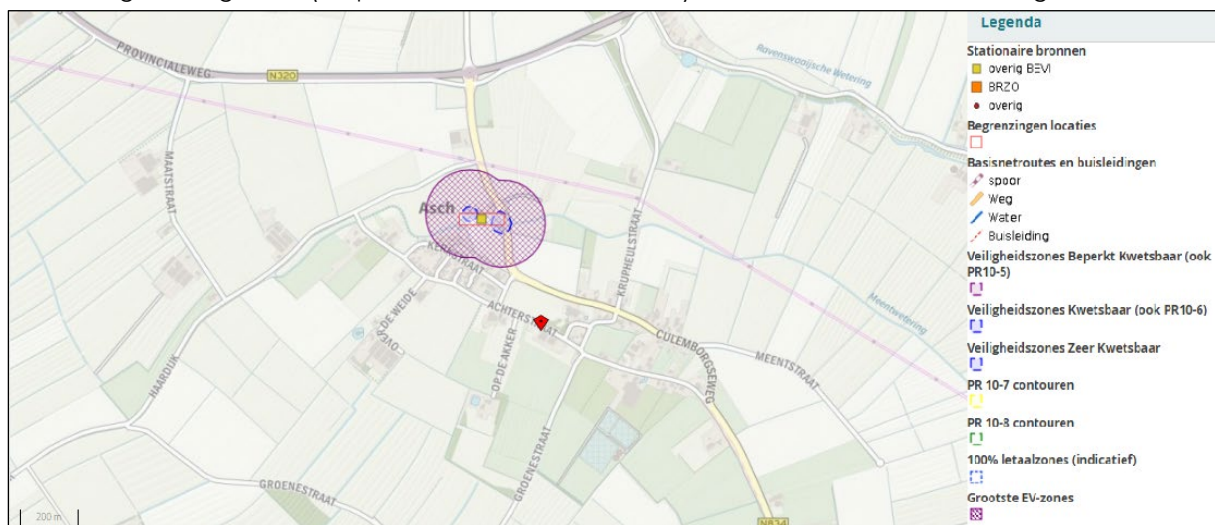
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden. Ook zijn in de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen over het toelaten van nieuwe risicobronnen en "bijzonder kwetsbare objecten".



Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid. Hieruit blijkt dat er zich op basis van het Bevi, Bevb en Bevt geen risicobronnen bevinden in de relevante omgeving van het plangebied. De contouren van het ten noordwesten gelegen LPG-tankstation liggen ruim buiten het plangebied. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De onderstaande afbeelding geeft een weergave van de ligging van het plangebied in relatie tot risicobronnen.

Afbeelding 7: Plangebied (ter plaatse van de rode marker) in het kader van externe veiligheid



Conclusie

In de relevante omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde functieverandering.

3.5 Geur Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die tussen veebedrijven en geurgevoelige functies en objecten moeten worden aangehouden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren, dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieu hygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Onderzoek

Bij het realiseren van woningen is er sprake van het toevoegen van geurgevoelige objecten. Ditzelfde geldt bij de herbestemming naar een woonbestemming. De beoogde woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en op een perceel waarvan de veehouderij na 19 maart 2000 is gestaakt met het houden van dieren. Om die reden is het uitgangspunt dat de woningen uitsluitend beschermd worden met een afstand van 50 meter van de gevel tot de inrichtingsgrenzen van veehouderijen in de omgeving. Binnen de agrarische bestemming kan de inrichtingsgrens verplaatsen, zo lang de inrichting binnen het



bouwvlak blijft. De afstand tussen de nabijst gelegen grenzen van de bouwvlakken van agrarische bestemmingen tot de gevels van de beoogde woningen moet daarom minstens 50 meter zijn. Omdat er binnen deze afstand geen bouwvlakken van agrarische bestemmingen aanwezig zijn, is er ook in de toekomstige situatie sprake van een acceptabel verblijfsklimaat.

In de voormalige, vergunde situatie werden er 37 stuks rundvee gehouden binnen het plangebied. De initiatiefnemer is voornemens kleinschalig, hobbymatig dieren te houden, het hobbymatig houden van dieren leidt niet tot relevante geurhinder naar de omgeving. De verwachte geurhinder afkomstig van het plangebied richting de omgeving zal dan ook, ten opzichte van de voormalige situatie, afnemen bij planrealisatie.

Conclusie

Het aspect geur op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige en beoogde situatie via de Achterstraat ontsloten. Door de ligging van het plangebied nabij de provinciale weg N834 en aan de rand van Asch is er sprake van een goede verkeersontsluiting. Op basis van de CROW publicatie 744 geldt voor koopappartementen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 100 m², een kengetal van maximaal 7,8 verkeersbewegingen per woning. Vanuit de worstcase benadering wordt rekening gehouden met deze relatief zware categorie, eveneens wordt uitgegaan van het maximale kengetal binnen de bandbreedte uit de CROW publicatie. Uitgangspunt is dat de CROW-omschrijving 'koop, appartement >100 m² bvo' het meest passend is in vergelijking met het voorliggende initiatief. De verwachting, op basis van de bovenstaande uitgangspunten, is dat het aantal verkeersbewegingen zal bestaan uit 31 bewegingen per dag.

Voor een goede verkeersafwikkeling is er voor gekozen om aan de westzijde van het plan een nieuwe inrit te realiseren. Vanwege deze aanvullende ontsluiting en de ligging van het plangebied, zal de gewijzigde situatie niet leiden tot verkeersbelemmeringen.

Parkeren

Op basis van de door de gemeente Buren verstrekte uitgangpunten, namelijk de vuistregel van twee parkeerplaatsen per adres, dienen er binnen het plangebied 8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het voorliggend plan wordt hier invulling aangegeven door ten oosten en ten westen van de bebouwing zes parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.



3.7 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekenende Mate

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

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.

Onderzoek

Het plan bestaat uit het toevoegen van drie woningen. Hiermee valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd dat opgenomen is in de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 5). Het onderzoek heeft zich gericht op alle relevante ecologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn. Samengevat is de conclusie van het onderzoek als volgt:

De beoogde transformatie van het perceel met rijksmonumenten naar een kleinschalig woonerf aan de Achterstraat 9 te Asch is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen en te renoveren voor- en middenhuis, koetshuis, achterschuur, bijschuur en korenschuur een relevante functie heeft voor huismus en vleermuizen (soortenbescherming). Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd en voor de soortbescherming is een ontheffing verleend (bijlage 6).



Natura 2000

Ter plaatse van natuurgebieden in de omgeving is de stikstofdepositie, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, berekend met behulp van de AERIUS calculator. Hieruit volgt dat er geen stikstofdepositie is te verwachten ter plaatse van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie-berekening is bijgesloten in de bijlage (bijlage 7) van deze toelichting.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Archeologie- en cultuurhistorie

Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was, dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hierop is onder meer de Monumentenwet 1988 aangepast. Inmiddels is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle onderdelen van de Wamz zowel voor de monumentenzorg als voor de omgang met erfgoed in de ruimtelijke ordening overgenomen.

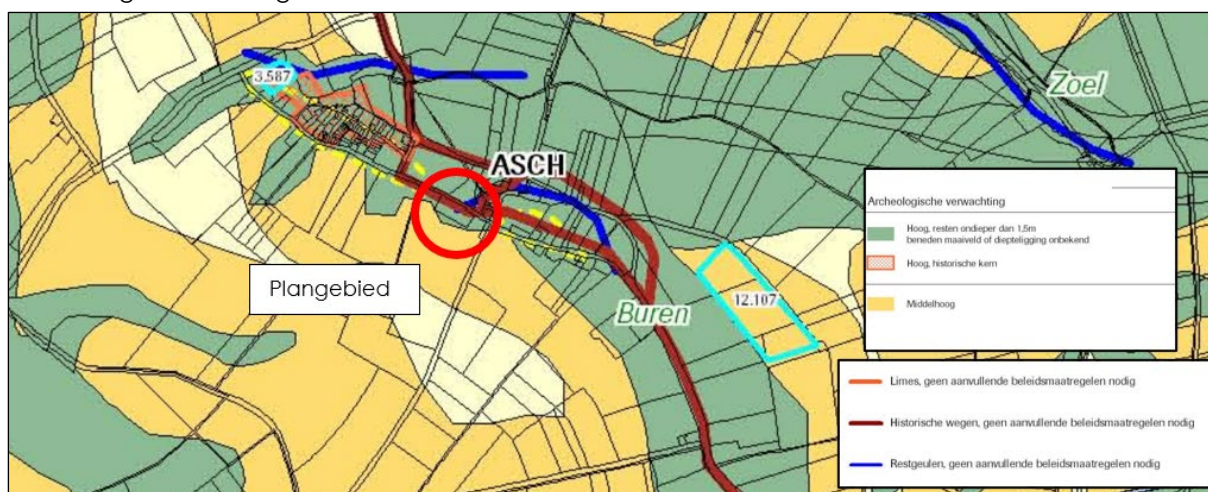
Onderzoek

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ('Bestemmingsplan Buitengebied Buren', vastgesteld op 29-09-2009) gelden er geen regels met betrekking tot archeologie voor het plangebied.

De gemeente Buren heeft het archeologisch beleid verwerkt in 'De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Buren'. De onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de Kaartbijlage 4 (Gemeente Buren Archeologische beleidsadvieskaart) behorend bij deze rapportage.



Afbeelding 8: Archeologische beleidsadvieskaart Buren



Het plangebied heeft grotendeels de archeologische verwachting 'Hoog, resten ondieper dan 1,5 m beneden maaiveld of diepteligging onbekend' en voor een klein deel 'Middelhoog' op basis van dit beleid. Verder is de Achterstraat ter hoogte van het plangebied in dit beleid aangewezen als 'Historische wegen' en overlapt 'Restgeulen' deels het plangebied, voor beide categorieën zijn geen aanvullende beleidsmaatregelen nodig.

De voorwaarde voor behoud die relevant is voor het plangebied, op basis van het bovenstaande beleid, stelt dat er zonder archeologisch onderzoek geen bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld plaatsvinden bij plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van minder dan 1.000 m² beslaat.

Doordat het huidige bestemmingsplan geen voorschriften (regels) kent met betrekking tot archeologie, zijn in dit bestemmingsplan de regels aangehouden conform het 'paraplubestemmingsplan archeologie gemeente Buren 2022'. Osdp basis van deze regels geldt een vergunningplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm – maaiveld met tevens een oppervlak van 100 m² (dubbelbestemming Waarde Archeologisch Waardevol Gebied 2' en 500 m² (dubbelbestemming Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied 2'.

Doordat in voorliggend plan uitsluitend bestaande funderingen van een stal en werkplaats worden verwijderd en er ter plaatse van deze bestaande fundering nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, worden de archeologische waarden niet aangetast. De bodem is reeds verstoord ter plaatse van de funderingen en er vinden geen nieuwe ingrepen plaats in de bodem.

Rijksmonumenten

Op het erf staan vier gebouwde onderdelen die in augustus 2001 aangewezen zijn als rijksmonument, betreffende de boerderij met schuur, het koetshuis, een prieel en de korenschuur. Ter bescherming van de monumentale kwaliteiten bij planrealisatie is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door het Monumenten Advies Bureau. Het bouwhistorisch onderzoek wordt als onderlegger gebruikt om de woningsplitsing te realiseren en daarmee de cultuurhistorische waarden te behouden. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage (bijlage 8) van deze toelichting. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:



Het boerderijcomplex aan de Achterstraat 9 is een gaaf ensemble van een reeks aan gebouwen die onderdeel zijn van het erf Ruim Zicht. De hoofdbebouwing van een woonhuis met krukhuis, aansluitend bedrijfsgedeelte en een korenschuur zijn in verschillende fases ontstaan, respectievelijk in 1865, 1903 en 1913. Al deze gebouwen bezitten nog de oorspronkelijke hoofd- en dakvorm, hoewel het krukhuis ooit is opgehoogd. Ook de bijgebouwen, bestaande uit een koetshuis en een prieel, zijn onderdeel van het rijke ensemble.

Oudere onderdelen van vóór 1865 zijn vermoedelijk gelegen binnen de hoofdvorm van het krukhuis. Mogelijk behoort de kelder en de achtergevel van het woonhuis tot deze vroege fase. Het is echter niet bekend hoe de boerderij er voor de bouw van het woonhuis in 1865 uit zag. Het zou kunnen dat het krukhuis de voorloper is geweest van het huidige woonhuis. In de loop van de 20ste en de 21ste eeuw is de boerderij in een verwaarloosde staat geraakt. Hierbij valt vooral de staat van de korenschuur op.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Met het bouwhistorisch onderzoek als onderlegger voor het plan, blijven de cultuurhistorische waarden behouden en vormt het aspect cultuurhistorie eveneens geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.10 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater.

Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies verbeteren; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn en er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.



Nationaal Waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027 met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem, als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen en stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.

Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Rivierenland geeft de koers aan die het waterschap de komende jaren gaat varen. Voor waterkeringen, landelijk gebied, stedelijk gebied en waterketen zijn er programma's opgesteld.

Beheerplan riool 2020 t/m 2025

De gemeente Buren heeft het beheerplan riool opgesteld. Het beheerplan gaat over het beheer van de riolering. De gemeentelijke watertaken komen voort uit drie zorgplichten, te weten afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeentelijke zorgplichten hebben inhoudelijk een sterke samenhang met de zorgplichten voor het zuiveren van afvalwater en die voor het regionaal watersysteem van de waterbeheerder.

Afvalwater

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en transport van afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk (bijvoorbeeld een RWZI) en doet dit binnen de bebouwde kom door de aanleg en beheer van vuilwaterriolen (of gelijkwaardige voorzieningen) (artikel 2.16, lid 1a-3 Ow). Ook buiten de bebouwde kom (het buitengebied) geldt in beginsel de gemeentelijke zorgplicht.

Hemelwater

De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen waarvan de eigenaren niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Als de gemeente hemelwater inzamelt, is ze ook verantwoordelijk voor de verdere omgang, inclusief de lozing op oppervlaktewater of in de bodem (artikel 2.16, lid 1a-1 Ow). In (van oudsher) bestaande situaties voldoet de gemeente Buren aan de hemelwaterzorgplicht door hemelwater af te voeren via het gemengde rioolstelsel. Deze situatie is historisch gegroeid. Nationaal beleid wijzigde deze koers.

Het omgaan met hemelwater is gebaseerd op de trits hergebruik – vasthouden – bergen (in oppervlaktewater) – afvoeren. Het streven is om zoveel mogelijk alléén vervuild water af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Dat betekent dat ook zoveel mogelijk alléén schoon water



afgevoerd wordt naar oppervlaktewater. Het aansluiten op een gemeentelijke voorziening voor afvoer van hemelwater gebeurt in overeenstemming met de uitgangspunten van de aanwezige voorziening. Bij vervanging of in geval van nieuwe ontwikkelingen houdt de gemeente de volgende voorkeursvolgorde aan:

- Duurzaam gescheiden stelsel: Hemelwater wordt na de nodige filtering, bij voorkeur door een wadi, rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.
- Verbeterd gescheiden stelsel: Hemelwater wordt in een apart leidingstelsel opgevangen en beperkt afgevoerd naar de waterzuivering.
- Gemengd stelsel: Zowel het afvalwater als het regenwater worden door middel van één stelsel afgevoerd naar de waterzuivering.

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. De houder van het hemelwater heeft de verantwoordelijkheid het hemelwater terug te brengen in het milieu en moet ervoor zorgen dat het hemelwater niet onnodig vervuild raakt. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of in de bodem geïnfiltreerd. Een hemelwaterriool, mits aanwezig, kan een volgende optie zijn. Lozing op een vuilwaterriool is alleen toegestaan als bovenstaande alternatieven niet mogelijk zijn. De gemeentelijke hemelwaterzorgplicht treedt pas in werking als de houder van het verzamelde hemelwater zich er aantoonbaar niet op een andere wijze van kan ontdoen.

Grondwater

De gemeente is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen in de openbare ruimte om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstanden voor de aan die grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen (artikel 2.16, lid 1a-2 Ow). Althans, voor zover de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap of de provincie behoren. Als de gemeente inzamelt, is ze ook verantwoordelijk voor de verdere omgang met het grondwater. De gemeente is geen beheerder maar regisseur van het grondwater. Het waterschap beheert het oppervlaktewater.

Watertoets

Voor het plan is een is de waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht en een digitale watertoets uitgevoerd (bijlage 9). Omdat het plan een aanzienlijke afname van het verhard oppervlakte met zich meebrengt, hoeft er op basis van het beleid van het Waterschap geen compensatie door middel van waterbergende voorzieningen plaats te vinden. Uitgangspunt is dat het terrein zo minimaal als mogelijk wordt verhard. De paden op het terrein worden allen beoogd aan te leggen als grindwegen en laarzenpaden (strook gemaaid gras) en de in totaal 12 parkeerplaatsen inclusief inritten zijn beoogd aan te leggen als halfverharding. Hiermee is er sprake van een hydrologisch neutraal plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.11 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan merplicht, project merplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt



genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De voorgenomen activiteit valt wel onder onderdeel D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage (tabel 1). Om die reden is er sprake van een vormvrije mer.

Tabel 1: Onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevallen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 1. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 2. een BVO van 200.000 m² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De genoemde activiteit uit kolom 1 is van toepassing op het plan omdat het woningen betreft. Het onderhavige plan blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 of meer woningen, echter dient er voor activiteiten die onder de drempelwaarde vallen alsnog nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Onderstaand worden de aspecten van het plan met betrekking tot het besluit mer getoetst.

Kenmerken van het project

De omvang en ontwerp van het gehele project

Het voorgenomen project betreft het mogelijk maken in totaal vier woningen in de bestaande bebouwing. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de bestaande bebouwing verbouwd worden. Bij deze verbouwing wordt rekening gehouden met, onder meer, de instandhoudingsregels met betrekking tot de monumentale status van de gebouwen.

De cumulatie met andere projecten

Cumulatie met andere projecten in de nabijheid van het plangebied is niet aan de orde.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie, vindt plaats op een duurzame manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afvalstoffen tijdens de bouw en het gebruik is tevens vanzelfsprekend en zal op een andere locatie niet anders zijn. Door gescheiden opslag en afvoer kunnen de afvalstoffen zoveel mogelijk extern worden hergebruikt en is het milieueffect beperkt. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Verontreiniging en hinder



De verontreiniging en hinder die de realisatie van het voorliggend plan kan hebben op de omgeving is onderzocht en toegelicht in de paragrafen 3.1 tot en met 3.10.

Risico van zware ongevallen en/of rampen

Met de ontwikkeling wordt geen Bevi-inrichting gerealiseerd. Zware ongevallen of rampen zijn door de ontwikkeling niet te verwachten. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Risico voor de menselijke gezondheid

De risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit, zijn van beperkte omvang.

Locatie van het project

Het bestaand en goedgekeurd landgebruik

Het voormalig en goedgekeurd grondgebruik bestaat uit agrarische activiteiten. Een bedrijfs-woning is hier toegestaan.

Relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen wordt verstaan alle van nature aanwezige stoffen, die van economisch nut kunnen zijn (zoals zoet water, delfstoffen, bos als houtleverancier). Natuurlijke hulpbronnen zijn ter plaatse van de beoogde uitbreiding niet aanwezig.

Opnamevermogen van het natuurlijk milieu m.b.t. de onderstaande typen gebieden

- Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden

Doordat in de directe omgeving van het plangebied geen wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden zijn, is er geen sprake van invloed op het opnamevermogen.

- Natuurreservaten- en parken, vogel- en habitatrichtlijnen

Het plangebied ligt niet in Natura 2000 gebieden en het NNN. Het is dan ook redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000- of NNN-gebieden. Er worden geen werkzaamheden verricht welke invloed kunnen hebben op broedende vogels. Het onderzoek stikstofdepositie (bijlage 7) toont aan dat er geen significante stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan verwacht wordt.

- Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Het gebied is gelegen buiten stedelijk gebied waarbij sprake is van een hoge bevolkingsdichtheid. Het plangebied is gelegen in het dorp Asch. Door de aard en omvang van het plan heeft het geen invloed op het opnamevermogen van het gebied.

- Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het landschap wordt niet geschaad door onderhavig initiatief. Ter bescherming van de landschappelijke waarden is er een onderzoek naar de landschappelijke inpassing uitgevoerd bij de totstandkoming van het plan (bijlage 1).

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Ordegrootte en bereik van het effect



De functieverandering van een agrarisch bedrijf naar woningen heeft weinig effecten op de omgeving, enkel verkeer met het daarbij behorende geluid. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Aard van het effect

De aard van de effecten zijn in het voorgaande omschreven en zijn zodanig gering dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten.

Grensoverschrijdend karakter van het effect

Gezien de ligging van het plangebied en de effectafstanden is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Intensiteit en complexiteit van het effect

Voor zover beoordeeld kan worden zijn er geen complexe, onoverzichtelijke effecten te verwachten. De intensiteit en complexiteit van de effecten zijn beperkt en worden voldoende ondervangen.

De waarschijnlijkheid van het effect

Het optreden van effecten is zeer waarschijnlijk. De effecten tijdens de realisatiefase zijn tijdelijk van aard. De andere effecten treden op bij het gebruik van de woningen en de daarbij gepaard gaande verkeersgeneratie. Deze effecten zijn niet onomkeerbaar, maar wel marginaal.

De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De initiatiefnemer is voornemens in 2026 te starten met het realiseren van de woningen. Na oplevering worden de woningen voor onbepaalde tijd in gebruik genomen.

Cumulatie effect met effecten bestaande en/of goedgekeurde projecten

Met de ontwikkeling is geen sprake van cumulatie van belangrijke nadelige effecten met overige in de omgeving milieubelastende activiteiten/projecten.

Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

Zoals beschreven zijn de verwachte effecten verwaarloosbaar. In het kader van de soortenbescherming geldt dat er geen versturende werkzaamheden uitgevoerd mogen worden tijdens het broedseizoen.

Conclusie

Naar aanleiding van voorgaande milieuparagrafen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie, dat een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r. niet noodzakelijk is voor deze ruimtelijke procedure.



4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Buren verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

De kosten worden verhaald door middel van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een participatiemoment georganiseerd in de omgeving. Het verslag van dit moment is als bijlage van de toelichting opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 10).



5 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van percelen 137 en 719. Zodoende is deze ook hierop begrensd.

5.3 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal, als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.



- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 7)

In dit artikel wordt de anti-dubbeltelregeling beschreven. Deze regel voorkomt dubbele beoordeling van bouwplannen.

- Algemene bouwregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels bevatten additionele regels voor het realiseren van bouwwerken.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Voor de bescherming van de gezondheid van personen op is een aanduiding opgenomen die het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toestaan.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Overige regels (Artikel 12)

In dit artikel worden regels omtrent parkeren gegeven.

- Overgangsrecht (Artikel 13)

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

- Slotregel (Artikel 14)

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.4 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en



welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.