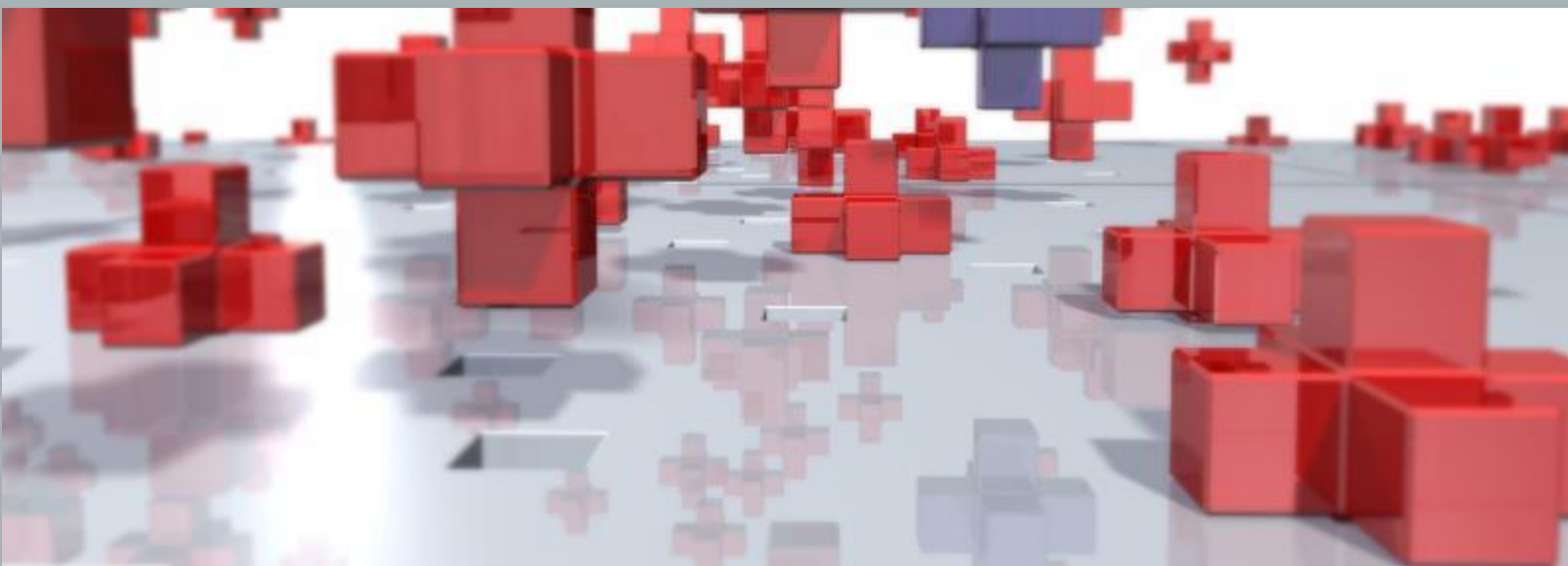


Bestemmingsplan Voorkoopstraat 1A, Beusichem
Gemeente Buren
Vastgesteld



Bestemmingsplan Voorkoopstraat 1A, Beusichem

Gemeente Buren

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05347_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0214.BEUVoorkoopstr1a-BVA1
Datum:	14 december 2022
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	MvDn
Concept:	maart 2022, april 2022
Ontwerp:	juli 2022
Vaststelling:	6 december 2022
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Voorkoopstraat, Beusichem, gemeente Buren
Bron foto kaft:	BRO Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	8
2.4 Landschappelijke inpassing	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3 Waterschap beleid	13
3.3.1 Waterbeheerprogramma 2022 - 2027	13
3.3.2 Keur waterkeringen en wateren	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Buren: Versterk de variatie en verstevig de banden	14
3.4.2 Omgevingsvisie Gemeente Buren	15
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.1.1 Archeologie	18
4.1.2 Cultuurhistorie	19
4.2 Leidingen	20
4.3 Milieu	20
4.3.1 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3.2 Bodem	21
4.3.3 Externe veiligheid	21
4.3.4 Geluid	24
4.3.5 Geur agrarisch	24
4.3.6 Luchtkwaliteit	24
4.3.7 Natuur	26
4.3.8 Spuitzones	27

4.5 Water	28
4.6 Verkeer en parkeren	28
4.7 M.E.R.-plicht	30
5. JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Verbeelding	31
5.3 Opbouw regels	31
5.4 Bestemmingen	32
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.1.1 Kostenverhaal	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1 Vooroverleg	33
6.2.2 Inspraak	34
6.2.3 Vaststellingsprocedure	34
6.2.4 Beroep / hoger beroep	34
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bedrijfsperceel aan de Voorkoopstraat 1A in te richten voor diverse bedrijfsactiviteiten. Momenteel zijn er ter plaatse slechts beperkte bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Volgens het geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren' kent het plangebied de bestemming 'Bedrijf- Beperkt' met de aanduiding "transportbegeleidingsservice".

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functietoewijzing van diverse bedrijven die met elkaar zijn gelieerd. De bestaande bebouwing wordt hiervoor hergebruikt. Daarnaast bestaat de wens voor extra bouw mogelijkheden. Met het voornemen wordt de huidige buitenopslag in containers vervangen.

In september 2021 is een principeverzoek ingediend bij gemeente Buren. De gemeente heeft in januari 2022 aangegeven in principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming 'Bedrijf-Beperkt' naar 'Bedrijf', waarbij 1 nieuwe kapschuur mag worden gebouwd onder de voorwaarden dat:

- Het plan voor landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd;
- Illegale bebouwing wordt gesloopt;
- Alleen bedrijven uit Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

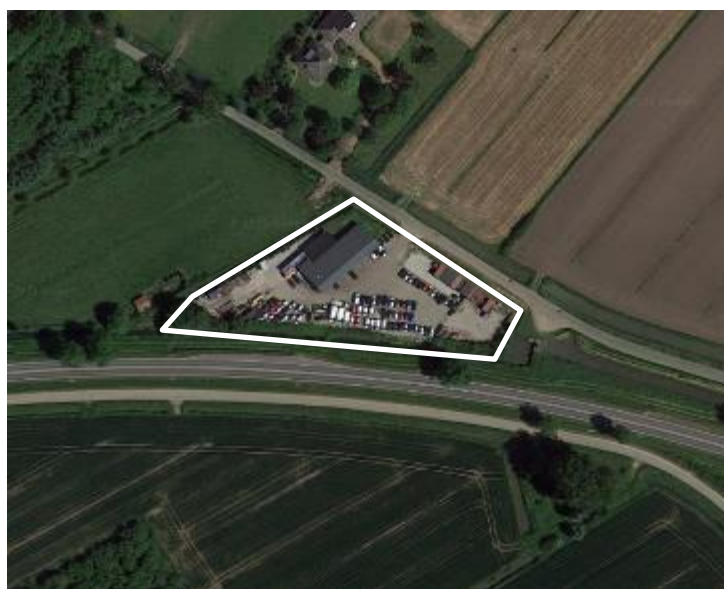
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien, derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied (figuur 1.1) is gelegen ten noordwesten van de kern Beusichem. Beusichem is gelegen in de provincie Gelderland en behoort tot de gemeente Buren. Het dorp ligt tussen Buren en Culemborg, nabij de Provincialeweg N320. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie N, nummers 672 en 673. De planlocatie heeft een oppervlakte van ca. 5.140 m².

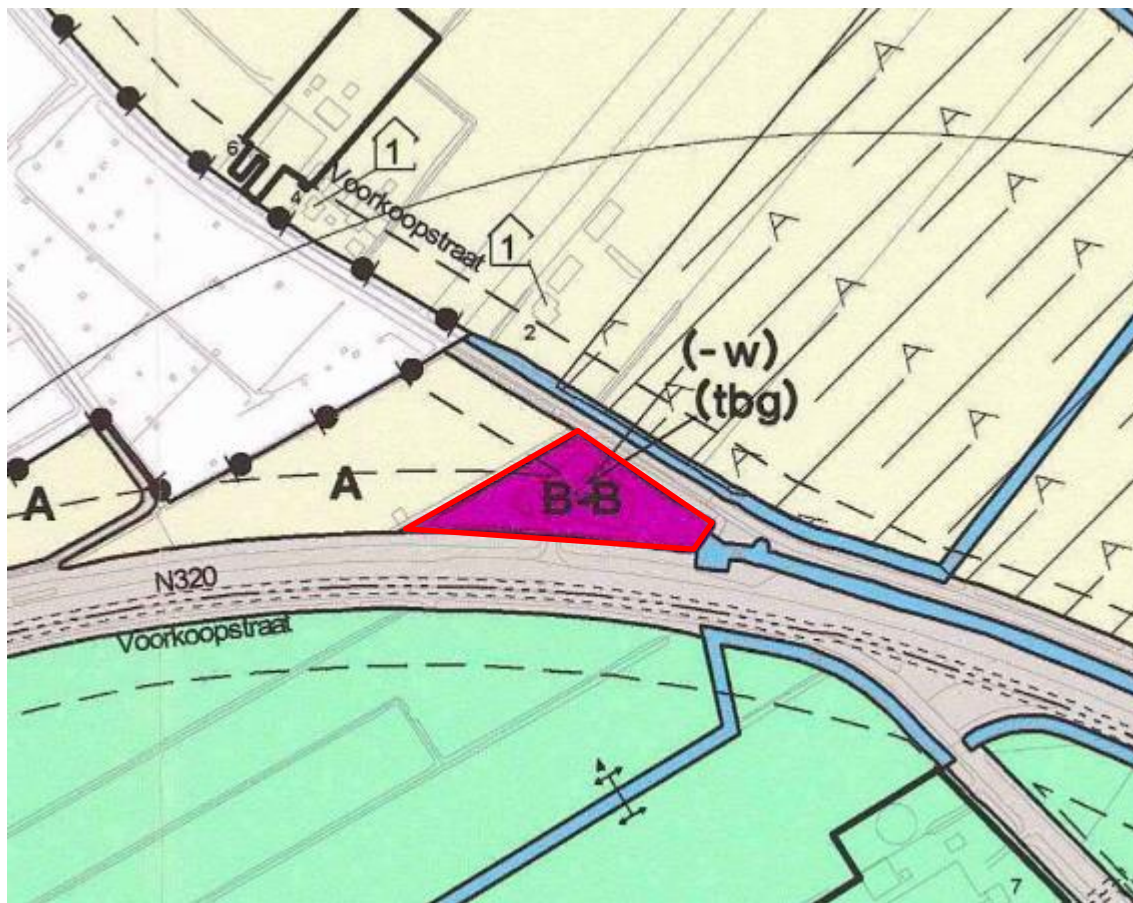


Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied
(bron: Google Maps)



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment geldt voor het plangebied het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2009. Dit plan maakt nog gebruik van de term voorschriften en plankaart. In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf- Beperkt' met de aanduidingen 'transportbegeleidingsservice' en '-w zonder woning'. Figuur 1.2 toont een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De op de plankaart voor 'Bedrijf-beperkt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de niet-agrarische bedrijvigheden die gebruik maken van bestaande (vrijgekomen agrarische bedrijfs-)gebouwen, zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart zijn aangeduid en met de bijbehorende bestemmingsfunctie zijn benoemd, met in acht name van de opgenomen beperking van de bedrijfsvloeroppervlakte daarvan binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;
- bijbehorende voorzieningen;
- bijbehorende bewoning;
- landschappelijke beplanting.

Ter plaatse van het plangebied is de lettercombinatie 'tbg' opgenomen, wat staat voor transportbegeleidingsservice met een bijbehorende bedrijfsvloeroppervlakte-beperking van 380 m².

Daarnaast is de aanduiding ‘-w zonder woning’ opgenomen, daarmee is er geen bijbehorende bewoning toegestaan.

Initiatiefnemer wenst om de gronden te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die momenteel strijdig zijn met het bestemmingsplan. De bestaande bebouwing wordt hiervoor hergebruikt. Daarnaast bestaat de wens om een extra kapschuur voor opslag te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 volgt vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Van oudsher was de Neder-Betuwe een onbedijkt landschap. Dit landschap werd grotendeels gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren. Bij overstromingen bezonk het zand parallel aan de rivierlopen. Hierdoor ontstonden hoger gelegen oeverwallen. Op een grotere afstand van de rivieren bevinden zich lagergelegen gronden waar het water langer bleef staan. In deze gebieden bezonken de lichtere kleideeltjes. Deze gebieden hebben daarom een bodem die voornamelijk bestaat uit klei.

De lokale bevolking gebruikt het gebied sinds circa 7.000 jaar. Eerst voor de jacht en visserij, later (vanaf 4.000 jaar geleden) steeds meer voor de landbouw. De bevolking woonde op de hoge en droge delen. Nederzettingen bestonden uit enkele boerderijen. Deze lagen op de toenmalige oeverwallen. Rondom deze nederzettingen lag het verkavelde akkerland: de komgronden.

Na een woelige periode van machtswisselingen werden veel nederzettingen verlaten. Omstreeks het jaar 1000 na Chr. heeft het landschap op hoofdlijnen de huidige structuur gekregen. De bevolking nam hierna sterk toe in omvang. Ook het areaal cultuurland breidde sterk uit op zowel de oeverwallen als in de lagergelegen komgronden. Hierdoor werd het belang van bescherming tegen het water steeds groter. Door de toenemende bedijking kregen de rivierlopen minder ruimte om te overstromen en sedimenten neer te leggen. Hierdoor kwamen de uiterwaarden hoger te liggen en werden dijken en kaden vele malen op de proef gesteld. Bij dijkdoorbraken stroomde het water ook over de hoger gelegen delen van de oeverwallen. Daarom werden veel boerderijen vanaf de 14e eeuw op huisterpen of dijken geplaatst. Op enkele plaatsen waar de Rijn-/Lekbandijk was doorgebroken, ontstonden 'waaïen' of 'wielen'.

Omstreeks 1500 na Chr. was het gehele Burense gebied in agrarisch gebruik. De gronden werden steeds meer gebruikt ten behoeve van de fruitteelt. Sinds 1900 na Chr. (met name sinds 1950 na Chr.) is de landbouw in de Neder-Betuwe in snel tempo gaan moderniseren. Bedrijven specialiseerden zich en richtten zich steeds meer op de internationale markt. Het gebied werd aangepast aan de behoefte van de moderne landbouw. Overstromingen behoorden tot het verleden. Boerderijen werden verplaatst naar de voorheen ongeschonden komgronden buiten de dorpen en buurtschappen. De baksteenfabricage in de uiterwaarden ontwikkelde zich, waardoor kleigronden in deze gebieden werden afgegraven.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid door het landelijk gebied ontstaan niet-agrarische bedrijven en recreatieve voorzieningen. Door schaalvergroting van agrarische bedrijven komen boerderijen leeg te staan. Ook buiten de buurtschappen en dorpen worden nu steeds meer boerderijen door burgers bewoond.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de stadsrandzone van Culemborg in een gebied met weilanden, verkeerswegen, watergangen, bosstroken, bebouwing en volkstuinen. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Voorkoopstraat / Parallelweg Noord en de Provinciale Weg (N320). In het plangebied zijn bedrijven met bijbehorende bebouwing gesitueerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals agrarische bedrijvigheid, infrastructuur, natuur, wonen en dagrecreatie.

2.3 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functietoewijzing van diverse bedrijven die met elkaar zijn gelieerd. De bestaande bebouwing wordt hiervoor hergebruikt. Bij de ontwikkeling wordt de huidige buitenopslag in containers vervangen door nieuwe een kapschuur van 180 m².

Het huidige gebruik als bedrijfsterrein in combinatie met de geldende bestemming, is reeds mogelijk sinds 2009. De eigenaar heeft aangegeven dat hij het terrein wil blijven gebruiken voor verhuur aan diverse bedrijven. Hierdoor is het wenselijk om de mogelijkheid te krijgen voor de opslag van 'Goederen en Materialen in de buitenlucht'; niet hoger dan 4 meter en voor goederen en materialen die worden opgeslagen voor zover die verband houden met de functietoewijzing van het perceel.

2.4 Landschappelijke inpassing

Provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassing stelt inrichtingsmaatregelen voor ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, opdat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Figuur 2.1 illustreert de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inrichtingsschets is tevens opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Langs de overige zijden van het perceel worden inheemse hagen aangebracht. In deze (landschappelijke) hagen en op het terrein zelf worden meerdere inheemse bomen geplant die de bebouwing verder aan het zicht onttrekken. Het perceel wordt door diverse verhardingstypen opgedeeld in meerdere sub-percelen waar verschillende bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Het plaatsen van de kapschuur ter vervanging van de vele opslag-containers voorkomt een “verrommeling” op het terrein.

[illegible]

Hoofdstuk 2

3. BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarswegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

¹ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven. De belangrijkste ambitie voor deze ontwikkeling is wonen. Provincie Gelderland streeft naar een duurzaam divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Waarbij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt wordt, voor nu en in de toekomst. Om dit doel te bereiken zijn de volgende drie ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgas loos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening is op 1 februari 2022 geconsolideerd. Oorspronkelijk was bij de voorbereiding van de actualisatie van de Omgevingsverordening Gelderland de bedoeling om de huidige, geconsolideerde versie uit februari 2022 volledig aan te passen aan het compleet nieuwe stelsel van wet- en regelgeving. Dit zou gebeuren bij de invoering van de Omgevingswet die op 1 juli 2022 in werking zou treden. Maar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2023.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

In de omgevingsverordening staat over solitaire bedrijvigheid het volgende vermeld:

Afdeling 2.2 Werklocaties

Paragraaf 2.2.3. Instructieregels bestemmingsplan bedrijventerreinen

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein;
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:
 - a. Sprake is van functieverandering, of
 - b. Het vigerende regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.
3. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:
 - a. Verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. De uitbreiding regionaal is afgestemd;
 - c. De uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
 - d. De uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal landschap Rivierenland (artikel 2.56 verordening). Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:

- er geen reële alternatieven zijn;
- er sprake is van redenen van groot openbaar belang;

- compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de activiteiten van een bestaand solitair gelegen bedrijf wat uitgebreid. Er is dus geen sprake van nieuwvestiging maar van een kleinschalige verruiming van bedrijfsactiviteiten. De gewenste ontwikkelingen worden door een maatbestemming mogelijk gemaakt en het perceel wordt landschappelijk ingepast. Met de ontwikkeling worden de gestelde ambities van de provincie Gelderland niet negatief beïnvloed. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de omgevingsverordening vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De kwaliteiten van het Nationaal landschap Rivierenland worden door een goede landschappelijke inpassing niet aangetast.

3.3 Waterschap beleid

3.3.1 Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Met ingang van 22 december 2021 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 “Versterken. Verbinden. Vergroenen.” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

3.3.2 Keur waterkeringen en wateren

In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Doorwerking plangebied

De projectlocatie heeft momenteel de functie ‘Bedrijf – Beperkt’, wat in de beoogde situatie veranderd zal worden naar ‘Bedrijf’, met de mogelijkheid om een kapschuur te bouwen, onder voorwaarden dat er voor een goede landschappelijke inpassing gezorgd wordt en de illegale bebouwing ter plaatse weggehaald wordt. De overige bestaande bebouwing wordt hergebruikt en niet uitgebreid. Het plangebied is reeds geheel verhard, waardoor het verhardingsoppervlakte niet zal toenemen. In de toekomstige situatie zal met de aanleg van de landschappelijke inpassing de verharding juist afnemen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Buren: Versterk de variatie en verstevig de banden

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) (vastgesteld 23 oktober 2012) is een sectorale uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. In deze structuurvisie is reeds een uitvoerige analyse van allerlei aspecten van het landschap verricht: cultuurhistorie, groen, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en het ruimtelijk overheidsbeleid. Het LOP biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente Buren wat ze in het landschap willen versterken en hoe ze dit willen doen. Het LOP 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 Buren.

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

1. Burens historische rivierenlandschap met zes dubbellintdorpen op smalle stroomruggen en het stadje Buren aan de Korne, met een afwisseling van burgerlijk verpozen en grootschalig boeren;
2. Rijswijks 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;
3. Mauriks dynamische rivierenlandschap van het Eiland van Maurik naar De Beldert met van noord naar zuid de (vergraven) uiterwaarden; dijk; oeverwal (met Maurik); komgebied het Broek en het Hornixveld; ontgronde oeverwal langs de Linge;
4. Liendens 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.

Op de overgangen tussen de vier zones liggen drie noord-zuidgerichte banden. Deze hebben elk een ander thema: de Boezem met de weteringen, de Schakelaar en de Dreef van het Zwarte Paard. Het plangebied ligt niet in één van deze zones. Vervolgens is de visie binnen de verschillende varianten van het rivierenlandschap nader uitgewerkt in 27 deelgebieden.

Het hoofddoel van het LOP is samen te vatten als: 'bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap. Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch en eigentijds landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is.'

Op basis van dit doel kent het LOP twee ruimtelijke opgaven:

- versterk de variatie: de ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap legde het Rijk en de Provincie globaal vast in 'kernkwaliteiten'. Binnen het rivierenlandschap komt veel variatie voor. Het LOP draagt bij aan een versterking van die variatie op alle schaalniveaus door uitwerking te geven aan de structuurvisie;
- verstevig de banden: de boezem met de weteringen, de schakelaar en de dreef zijn zones waarin actief gewerkt kan worden aan een impuls voor het landschap. Die komt voort uit de bovenlokale dynamiek die de vier landschapsensembles overstijgt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Burens historische rivierenlandschap en is gelegen in deelgebied 3, 'Komgronden op de overgang naar de Regulieren'. In de polders van dit deelgebied staan de productiemogelijkheden voor weidebouwbedrijven voorop. De bestaande en zeker de nieuwe bebouwing dient ingepast te zijn/worden in het landschap. Verevening bij nieuwe ontwikkelingen biedt daartoe goede uitgangspunten.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt het bedrijfsperceel landschappelijk ingepast. Het zicht vanaf de wegen op het plangebied wordt afgeschermd. Het initiatief doet geen afbreuk aan het landschap. Gezien het slechts een kleine functietoewijzing betreft, wordt geen extra inpassing op het gebied van landschap gevraagd. Het landschapsontwikkelingsplan Buren zorgt niet voor belemmeringen.

3.4.2 Omgevingsvisie Gemeente Buren

De gemeente Buren heeft recentelijk op 14 oktober 2021 de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Buren gepubliceerd. De ontwerp-omgevingsvisie lag van 21 oktober tot en met 1 december 2021 (een periode van zes weken) ter inzage. Tijdens de terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden momenteel behandeld. De planning is om op 14 juni 2022 de omgevingsvisie aan te bieden aan de gemeenteraad. De ontwerp-Omgevingsvisie is formeel nog geen geldend beleid, desalniettemin wordt de ontwikkeling toch getoetst aan deze ontwerp-Omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie is de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving beschreven. In de omgevingsvisie wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Waar gaan we wonen, werken en recreëren?
- Waar gaan we natuur en landschap ontwikkelen en wat willen we beschermen voor de toekomst?
- Hoe verdelen we de rollen tussen gemeente, inwoners en organisaties?

De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. De gemeente Buren heeft een centrale ligging in het land, maar ligt in de luwte van de dynamische wereld van de randstad en de snelwegen. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid via de kennisas A2 en de logistieke as A1 en toch bied het gebied alle rust en ruimte. Hierbinnen liggen 15 kernen met een betrokken gemeenschap en sterk sociaal leven. Het gebied heeft van vroeger uit veel kenmerken, waarden en normen, met ook ruimte voor ondernemerschap en initiatief. Veel mensen voelen zich om deze redenen zeer verbonden en willen blijven wonen in 'hun' dorp. Gemeente Buren is een gemeente in balans, balans tussen oud en nieuw, wonen en werken, landschap en landbouw. Deze balans willen zowel de gemeente als de bewoners behouden, maar wel met de tijd meegroeien.

De huidige kwaliteiten in de kernen moeten gekoesterd worden en tegelijk mee bewegen met veranderingen en nieuwe wensen in de samenleving. Zo blijft de gemeente Buren ook in de toekomst een gemeente in balans, maar wel met een nieuwe balans. Het doel is om in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap te hebben waar het prettig is om te leven en ondernemen.

Om dit te bereiken zijn er 5 speerpunten uitgewerkt, die het beleid op de fysieke leefomgeving beschrijven:

- Evenwichtige groei;
- Gezonde en veilige leefomgeving;
- Sterke voorzieningen;
- Naar een multifunctioneel buitengebied;
- Ruimte voor onze kernkwaliteiten en –activiteiten.

Naar een multifunctioneel buitengebied

De gemeente Buren kiest voor een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. Daarom wordt ingezet op een buitengebied waar functies rekening houden elkaar of elkaar versterken. De gemeente Buren wil deze multifunctionele gebieden samen met initiatiefnemers invullen, door ze de ruimte te geven om zelf ideeën te bedenken. Ook als de gemeente zelf doelen wil halen. Door functies, zoals natuur, wonen, water energie, etc. met elkaar te combineren kunnen deze gebieden een positief effect hebben op de fysieke leefomgeving. Voor het buitengebied ziet de gemeente de volgende opgaves:

- Ruimte maken voor verschillende functies rondom de dorpen;
- Behouden van de belangrijkste kenmerken van de verschillende landschappen in de gemeente;
- Ruimte voor een multifunctionele landbouw;
- Ruimte voor recreatie in het landelijke gebied;
- Ruimte voor de opwek van duurzame energie.

Deze opgaves hebben in de visie voor de volgende keuzes geleid:

- We geven de ruimte aan nieuwe functies (vrijkomende bebouwing) in het landelijke gebied;
- Ruimte voor verbreding van landbouwbedrijven;
- Koppelen van nieuwe dynamiek aan investeringen in kwaliteit;
- Ruimte voor water;
- Ruimte voor goed ingepaste opwekking van energie.

Doorwerking plangebied

In de ontwerp-Omgevingsvisie geeft de gemeente Buren aan in te zetten op een multifunctioneel buitengebied, waar functies en opgaven met elkaar worden verweven. Een meer algemene bedrijfsbestemming past bij deze doelstelling. Een algemene bestemming voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 wordt toegekend, waarbij met de bedrijvenlijst op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten (welke als bijlage 1 bij de regels is opgenomen) wordt geregeld dat de vestiging van bedrijven die niet passend zijn in het buitengebied worden uitgesloten.

Daarnaast zijn het behoud van de belangrijkste kenmerken van het landschap en verbetering van de fysieke leefomgeving belangrijke uitgangspunten.

Nieuwe initiatieven dienen gepaard te gaan met de doelstellingen van de gemeente. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een negatieve invloed op een van de doelstellingen, er is reeds sprake van een bestaande bedrijfsfunctie. De huidige situatie met de zeer strikte bestemming maakt feitelijke exploitatie van het terrein voor bedrijvigheid nagenoeg onmogelijk. Met het planvoornemen wordt een meer algemene bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt wat de exploitatie van het terrein voor bedrijvigheid verbeterd. Onderdeel van de herbe-

stemming is een landschappelijke inpassing. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van het landschap en de fysieke leefomgeving. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de ontwerp-Omgevingsvisie van de gemeente Buren.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Daarnaast hebben de verschillende overheden (het rijk, de provincie en de gemeentes) archeologiebeleid vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Het archeologiebeleid van de gemeente Buren met archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dateert uit 2008. Op basis van de archeologische beleidskaart van 2008 (zie figuur 4.1) geldt voor een klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting:

Oever- en oeverwalachtige vlakte

Plangebieden groter dan 2000 m² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein: geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -maaiveld



Voor de zuidzijde van het plangebied geldt een zone met een lage verwachting.

Momenteel is de gemeente Buren bezig met het opstellen van nieuw archeologiebeleid, maar dit is nog niet vastgesteld. De beleidskaarten uit 2008 zijn dus geldend. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een nieuwe kapschuur gerealiseerd van slechts 180 m². Op basis van het archeologiebeleid 2008 is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de middelhoge archeologische verwachting is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3" opgenomen, ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Buren 2008 (bron: Lycens)

4.1.2 Cultuurhistorie

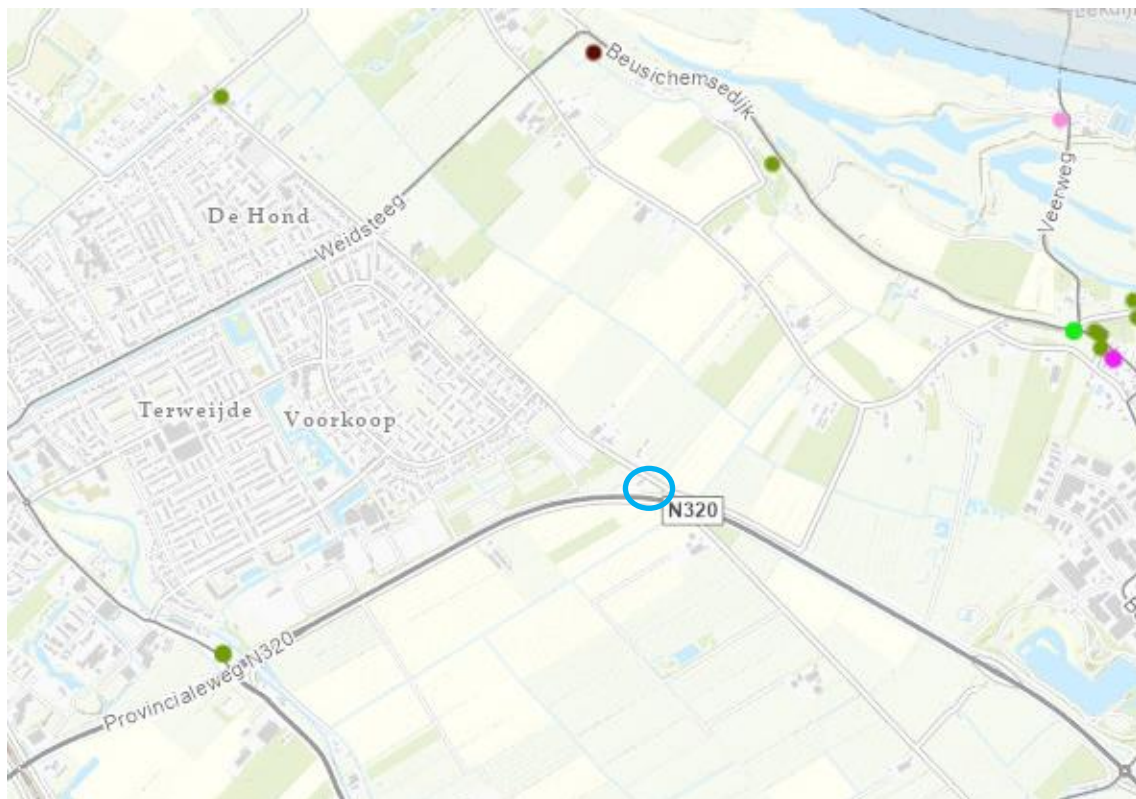
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische monumenten of beeldbepalende panden gelegen. De voorgenomen ontwikkeling zal daarom geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarde in het gebied.



Figuur 4.2 Cultuurhistorische waardenkaart (Bron: provincie Gelderland)

4.2 Leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. In het vi-gerende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' zijn geen belemmeringen door kabels of leidin-gen in de plankaart opgenomen. Dit onderdeel is dan ook niet van relevant.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of ove-rige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voor-waarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereni-ging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te ma-ken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiege-bieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van Culemborg. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, waaronder woningen, (agrarische) bedrijvigheid en volks-tuinen. De omgeving van het plangebied is derhalve te karakteriseren als gemengd gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling worden bedrijven mogelijk gemaakt in milieucategorie 1 en 2. In de huidige situatie zijn bedrijven in deze milieucategorieën reeds toegestaan. Voor de hoogste milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot rustige buitengebied en 10 meter tot gemengd gebied. De dichtstbijzijnde gevoelige functie (een woning) ligt op minstens 30 meter afstand. Er wordt aan de richtafstanden voldaan. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen ne-gatieve invloed op omliggende (gevoelige) functies en vice versa. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.3.2 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijfsbestemming. Met de nieuwe situatie is er geen sprake van gevoeliger gebruik, er worden geen nieuwe woningen of andere gevoelige verblijfsruimten gerealiseerd. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Risicovolle bedrijven

Met de beoogde ontwikkeling wordt niet voorzien in nieuwe risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. De vestiging van een Bevi-inrichting binnen het plangebied is daarmee impliciet uitgesloten.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 9 mei 2022 aangegeven dat in dit geval sprake is van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "zeer kwetsbaar gebouw", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

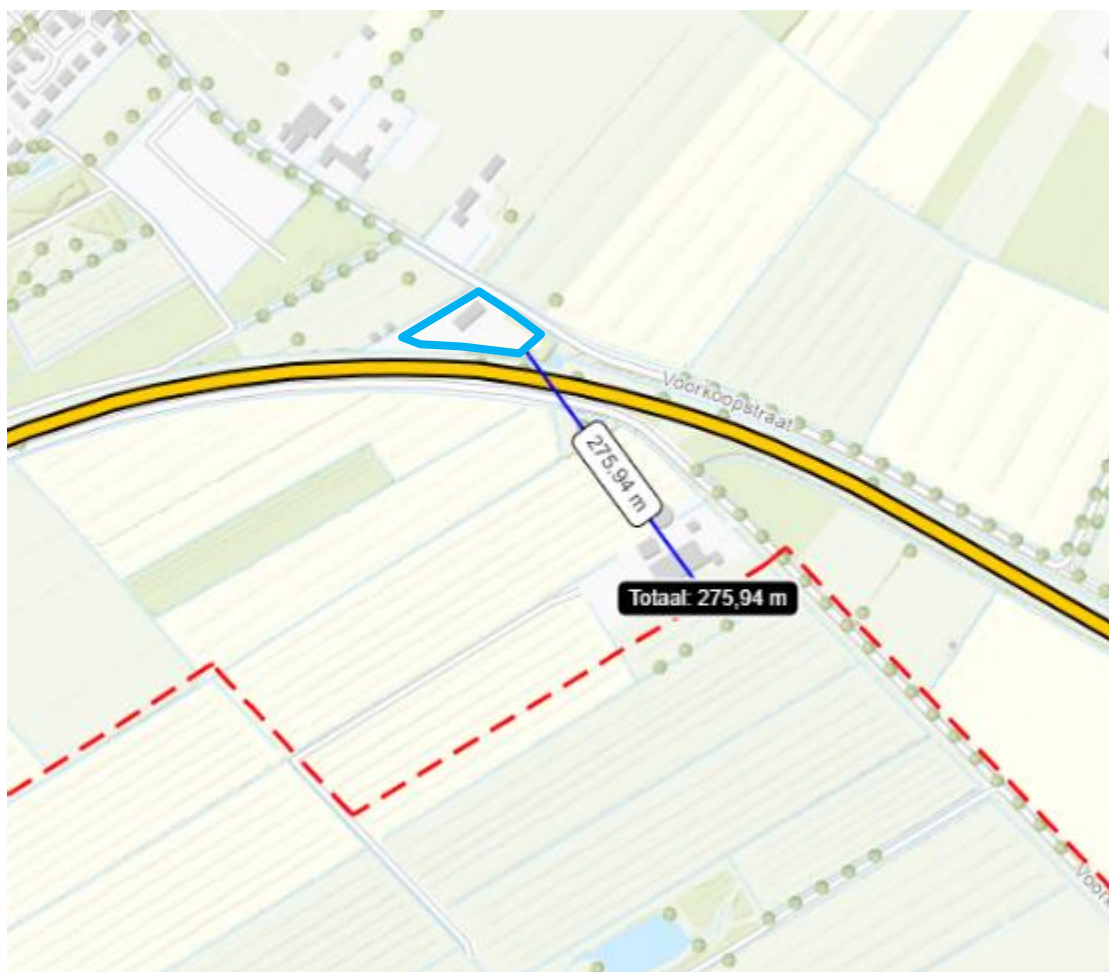
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Utrecht-Meteren. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.3.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor: de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor de toevoeging geluidsgevoelige objecten. Er wordt geen geluidsgevoelig object gerealiseerd in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Bovendien zal door de beoogde groene corridor aan de kant van de N320 de geluidsbelasting afnemen ten opzichte van de huidige situatie

4.3.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geur-eenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvissie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Qua geurgevoelige objecten veranderd er niets en eventuele nieuwe gebouwen worden op een dusdanige afstand van omliggende veehouderijen te liggen dat er geen sprake is van belemmeringen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

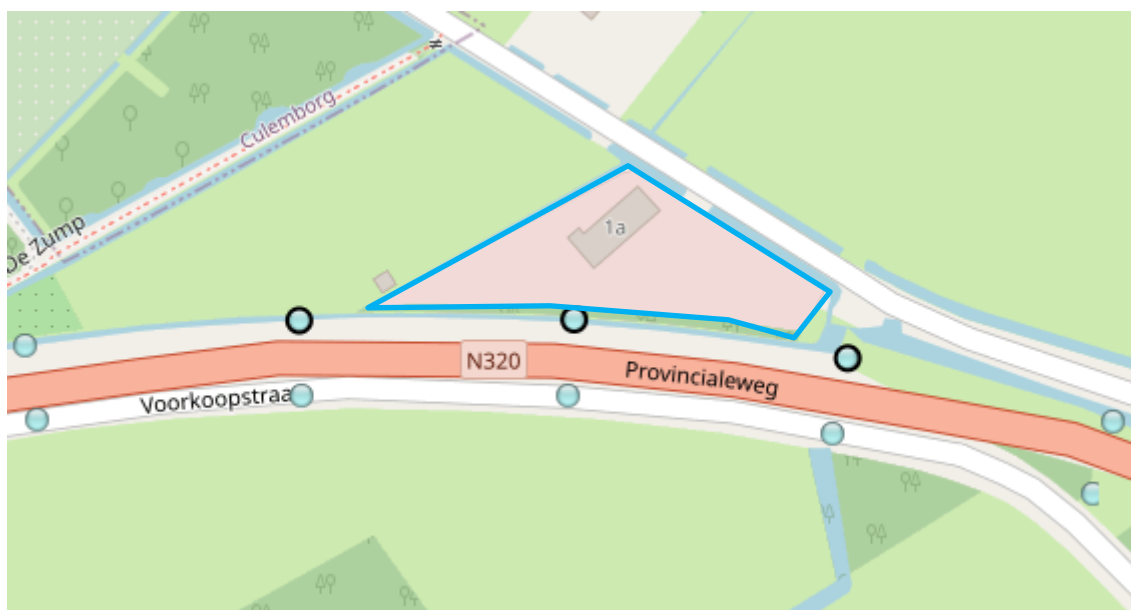
Doorwerking plangebied

Met het voorgenomen plan wordt een meer algemene bestemming voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegekend, ter plaatse van een reeds bestaande bedrijfsbestemming. Er worden alleen bedrijfsactiviteiten met een beperkt verkeersaantrekkende werking mogelijk gemaakt. Dit is geregeld middels de bedrijvenlijst op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.1 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tabel 4.1 NSL monitoringstool rekenpunten

Rekenpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15558599	14.7	15.9	6.0	8.8	2020
15558601	14.8	15.9	6.0	8.8	2020
15558603	14.9	15.9	6.0	8.8	2020
Norm:	40	40	35	25	



Figuur 4.4 Uitsnede NSL monitoringstool

4.3.7 Natuur

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Rijntakken' en 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' bevinden zich respectievelijk op ca. 5,7 kilometer ten oosten en ca. 8 kilometer ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien er met de voorgenomen ontwikkeling een meer algemene bedrijfsbestemming wordt opgenomen zullen de omgevingscondities niet/nauwelijks veranderen. Daarbij worden er enkel bedrijfsactiviteiten met een beperkt verkeersaantrekkende werking mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van toename van depositie van stikstof. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Eco-

logische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. De provincie Gelderland beschermt de bestaande natuur in het Gelders natuurnetwerk (GNN) en versterkt de samenhang door natuurgebieden in het Gelders natuurnetwerk uit te breiden en verbindingzones aan te leggen in de Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt ongeveer 1,1 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenoemen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën: Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming), Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb) en Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb).

Doorwerking plangebied

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Het plangebied betreft een locatie die in gebruik is voor bedrijfsactiviteiten. Het terrein zelf is geheel verhard. De huidige opslagcontainers bieden geen verblijfsplaatsen voor beschermde soorten, deze containers worden vervangen. Bij de functietoewijzing is geen sprake van kap van bomen, dempen van sloten en dergelijke. Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Met inachtneming van deze zorgplicht, wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3.8 Spuitzones

Spuut- en teeltvrije zones worden opgenomen om gevoelige objecten (zoals woningen) te beschermen tegen de gezondheidsrisico's die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij bijvoorbeeld fruitteelt en boomteelt. Het is gebruikelijk om een zone van 50 meter aan te houden tussen de gevoelige functie en het agrarische perceel waarbinnen niet gespoten mag worden. Binnen deze zones zijn geen hindergevoelige functies als wonen en recreatie toegestaan.

Doorwerking plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen hindergevoelige functie mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er in de omgeving (op minder dan 50 meter) van het plangebied geen boomgaarden en/of boomkwekerijen gelegen. Spuitzones leiden niet tot beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Doorwerking plangebied

Het gebied wordt in de huidige situatie gebruikt als bedrijf, waarbij het volledige gebied verhard is. Met de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van toename van verharding. Door de groene inpassing in het ontwerp zal de verharding juist afnemen, derhalve zal het initiatief ervoor zorgen dat het hemelwater beter kan infiltreren. Het geïnfiltreerde hemelwater wordt op natuurlijke wijze afgevoerd naar een nabijgelegen sloot. Bovendien wordt de bestaande verharding vervangen door open verharding wat de infiltratie van hemelwater stimuleert. De beoogde ontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding, derhalve is een watertoets niet noodzakelijk geacht.

4.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie. De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de minimale verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381).

In de toekomstige situatie is er sprake van een arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijf. De verkeersgeneratie bedraagt in de toekomstige situatie 58 mvt/etmaal.

omschrijving	Bvo per 100 m2	Gemiddeld	verkeersgeneratie
werkplaats	578 m2	9,1 -10,9 = 10	58

In de huidige situatie is er ook reeds sprake van verkeersbewegingen, niet alle verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zijn dus extra. Het bestaande bedrijf voor de begeleiding van

bijzondere transporten is in het buitengebied gelegen. De activiteiten van het huidige bedrijf bestaan uit opslag en gebruik van de loods en parkeren van voertuigen. Deze activiteiten komen overeen met die van een transportbedrijf. Sprake is van een bedrijf met arbeidsintensief en bezoekersextensieve activiteiten. De verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt 21 mvt/etmaal.

omschrijving	Bvo per 100 m2	Gem	verkeersgeneratie
Loods transportbedrijf	430 m2	3,9 -5,7 = 4,8	21 (20,64)

Wanneer de huidige situatie met de toekomstige situatie wordt vergeleken is er sprake van een extra verkeersgeneratie van 37 mvt/etmaal.

De Voorkoopstraat kan gekenmerkt worden als een veldweg in het buitengebied. In het GVVP heeft de weg een functie van erftoegangsweg (laagste verkeersfunctie) in een 60 km zone. De weg maakt onderdeel uit van de schoolfietsroute Beusichem-Culemborg. De afgelopen 8 jaar zijn er 3 verkeerstellingen verricht in 2012, 2017 en 2020. Hieruit blijkt dat de afgelopen 8 jaar sprake is van verdubbeling van het autoverkeer en een verdrievoudiging van het vrachtverkeer en het fietsverkeer (161 naar 446). Het fietsverkeer maakt voor ca. 28% uit van het totale aandeel verkeer.

Voor de veiligheid van fietsers is het gewenst dat het autoverkeer niet teveel toeneemt op de Voorkoopstraat. Daarom zijn in de bedrijvenlijst alleen bedrijfsactiviteiten opgenomen die een beperkt verkeersaantrekkende werking hebben. Bedrijven met zo min mogelijk klantenbezoek. De bestemmingswijziging heeft derhalve geen / nauwelijks extra verkeersgeneratie tot gevolg. Tussen 2014 en 2020 is geen enkel verkeersongeval geregistreerd door STAR (politie, overheden en verzekeringen) op de Voorkoopstraat (noordzijde N320) te Beusichem. Er is geen aanleiding om nu extra maatregelen te nemen. De verkeerssituatie en verkeersveiligheid blijven gelijk. De bestaande omliggende wegen kunnen de beperkte toename van het verkeer prima verwerken.

Parkeren

Voor het aspect parkeren is getoetst aan de landelijke parkeernormen beschreven in de CROW-publicatie 381. De ontwikkeling vindt plaats in de gemeente Buren. Buren is op basis van de omgevingsadressen dichtheid ingedeeld in de laagste klasse "Niet stedelijk" (minder dan 500 adressen per km²). Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Deze twee aspecten zijn van belang voor het bepalen van de normering voor parkeren.

Voor een werkplaats geldt een parkeernorm van minimaal 2,1 tot maximaal 2,6 per 100 m² bvo.

Omschrijving parkeren	Bvo per 100 m2	Gem p-eis	Aantal p-vakken
werkplaats	578 m2	2,1 – 2,6 = 2,35	14 (13,6)

De reeds bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 398 m² en in toekomstige situatie komt daar met de beoogde kapschuur 180 m² bij. Dit komt uit op een totaal van 578 m². Afgerond zijn er dan volgens de gemiddelde parkeernormen afgerond (naar boven) 14 parkeerplaatsen nodig. Binnen het plangebied is ruimte genoeg om te voorzien in 14 parkeerplaatsen. Parkeren zal niet voor belemmeringen zorgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 M.E.R.-plicht

Met dit bestemmingsplan wordt voor een bestaande bedrijfsperceel een meer algemene bedrijfsregeling opgenomen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt voor een bestaande bedrijfsperceel een meer algemene bedrijfsregeling opgenomen. De voorgenomen activiteit om de functie te wijzigen, komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming aangewezen. Aan deze bestemming zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

Op de verbeelding is de volgende bestemmingen opgenomen:

- Bedrijf

En tevens de dubbelbestemming

- Waarde – Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3

Deze bestemmingen worden in paragraaf 5.4 nader toegelicht. Het doel van de opgenomen bestemmingen is om de in deze toelichting beschreven ontwikkelingen in het plangebied mogelijk te maken en een bouw- en gebruikskader voor de toekomst te bieden.

5.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Buren, alsmede de actuele bestemmingsplannen voor de kernen en het buitengebied van de gemeente. Soms is maatwerk toegepast vanwege de specifieke aard van het plan.

5.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen, die per bestemming nader worden toegelicht. De bouw- en gebruiksregels in de planregels vormen, samen met de verbeelding, zoals eerder opgemerkt het juridisch bindende kader.

Bedrijf

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. Er zijn twee functieaanduidingen opgenomen: "bedrijf tot en met categorie 2" en "specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf". De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage bij de regels. Daarnaast is er een bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – kapschuur" opgenomen. Ter plaatse van de bestaande en toekomstige bebouwing zijn bouwvlakken opgenomen met een maximum oppervlakte en bouwhoogte.

Waarde - Archeologie 5 onderzoeksgebied 3

De voor 'Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van bouwwerken waarbij de oppervlakte groter is dan 2.000 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.1 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden de afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd waaronder ook die over het verhaal van de kosten. De gemeente verhaalt de kosten die zij maakt op initiatiefnemer. Met de overeenkomst is ook verzekerd dat eventuele uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft hiervoor de benodigde budgetten gereserveerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De betrokken instanties zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

6.2.4 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

