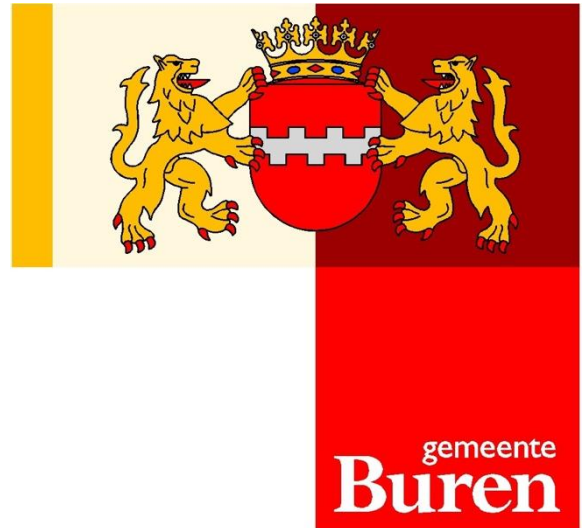




Toelichting

Marktplaats tussen 2-4 en Marktplaats 10, Lienden
Gemeente Buren

Opgesteld door: Team RO
Datum: Oktober 2025
Status: Definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Aanleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
2.2.1. Marktpluin tussen 2 en 4	7
2.2.2. Marktpluin 10	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	8
3.3 Gemeentelijk beleid.....	9
3.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Buren.....	9
3.3.2 Woningbouwprogramma 2020 – 2030 gemeente Buren	9
4. Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1 Milieueffectrapportage.....	10
4.2 Geluid	11
4.3 Geur.....	11
4.4 Ecologie.....	11
4.5 Water.....	12
4.6 Luchtkwaliteit.....	12
4.7 Bodem	13
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.9 Archeologie	15
4.10 Cultuurhistorie.....	15
4.11 Externe veiligheid	16
4.12 Verkeer en parkeren	17
4.13 Kabels en leidingen	17
4.14 Duurzaamheid	17

5. Uitvoerbaarheid.....	19
5.1 Economisch	19
5.2 Maatschappelijk	19
5.3 Omgevingsdialoog	19
Bijlagen.....	20

Hoofdstuk 1. Aanleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel tussen Marktpllein 2 en 4, gelegen in het noorden van het dorp Lienden, bevindt zich een braakliggend perceel. Het voornemen bestaat om op dit perceel een nieuwe woning te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan past, is voor deze locatie een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Ten westen van het braakliggende perceel, aan Markplein 10, ligt een bedrijfsbestemming waar bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 is toegestaan (functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf in zand en grind). Dit is in de directe omgeving het enige bedrijf waar een dergelijke milieucategorie is toegestaan. Alle omliggende bedrijven zijn bestemd met een enkelbestemming 'Centrum' of 'Detailhandel' waarin bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Op de locatie vinden bedrijfsactiviteiten plaats die passen bij een transportbedrijf in zand en grind. Daarom wordt het perceel bestemd met de functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf in zand en grind'. De maximale milieucategorie blijft gehandhaafd, daarnaast wordt de mogelijkheid toegevoegd om een (niet gespecificeerd) bedrijf tot en met milieucategorie 2 mogelijk te maken op deze locatie. Zo kan er bij een eventuele bedrijfsbeëindiging een bedrijf vestigen die beter aansluit om het omliggende gebied.

De akoestische ruimte die het bedrijf heeft op basis van de maximale planologische mogelijkheden is vastgelegd in het plan. Daarnaast is op basis van dit plan toegestaan dat het bedrijf een (iets) hogere geluidsbelasting, dan de standaardwaarden, veroorzaakt op de gevel van de nieuw te bouwen woning.

1.2 Plangebied

Het plan bevindt zich in het noorden van Lienden, een dorp in gemeente Buren, gelegen in de Betuwe. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door woon- en centrum bestemmingen.

Het plangebied tussen Marktpllein 2 en 4 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Buren, sectie L, nummer 1252 met een oppervlakte van 648 m². Marktpllein 10 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Buren, sectie L, nummer 1523 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2065 m².

Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van de locaties.



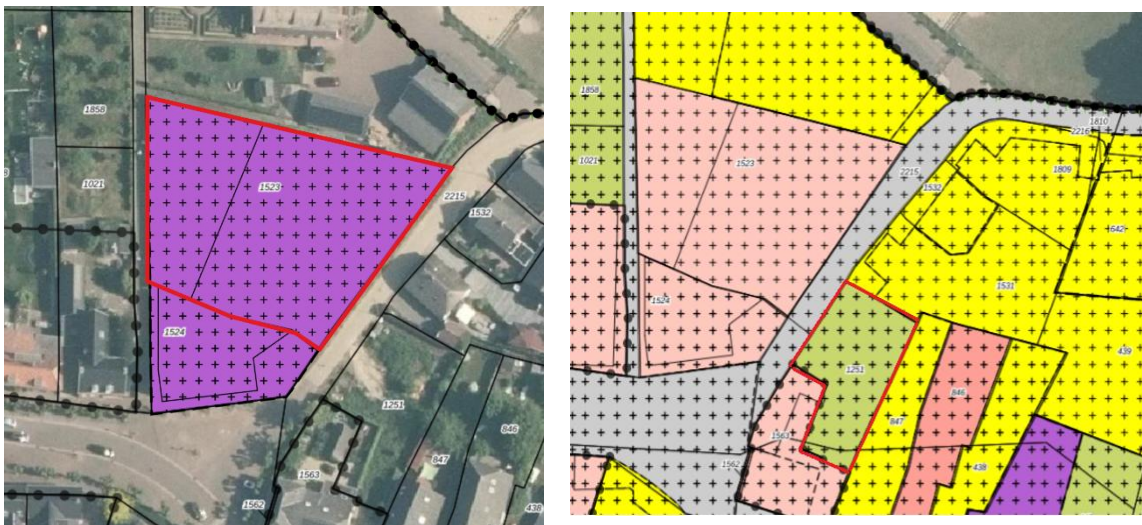
Ligging plangebied, Marktplein 10 rood omlijnd en Marktplein ong. geel omlijnd. Bron: Google maps

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren' (vastgesteld op 25 juni 2013) is het plangebied tussen Marktpluin 2 en 4 als 'Tuin-Gaarde' met dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – duin 400m'

Voor het perceel aan Marktpluin 10 geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' (vastgesteld op 30 juni 2015). Hierbij kent het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf' met bouwvlak en functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf in zand en grind'. Hiernaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400m'.

Onderstaande afbeelding toont uitsneden van de geldende bestemmingsplannen ter plaatse.



Geldende bestemmingen, rood omlijnd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de geldende bestemming 'Tuin-Gaarde' is wonen niet toegestaan. Deze gronden mogen enkel gebruikt worden voor tuin, moestuin, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. De realisatie van een woning op deze locatie is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om dit plan alsnog mogelijk te maken wordt voor deze locatie tussen Marktpluin 2 en 4 een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

De bedrijfsbestemming op Marktpluin 10 blijft gehandhaafd. De milieucategorie 3.2 blijft behouden, daarnaast wordt het mogelijk om in de toekomst een niet-gespecificeerd bedrijf tot en met milieucategorie 2 op te richten ter vervanging van de huidige bedrijfsvoering. Verdere onderbouwning voor Marktpluin 10 is te vinden onder hoofdstuk '4.8 Bedrijven en milieuzonering'.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bevindt zich op deze locatie een braakliggend perceel, waarvan het grootste deel bestaat uit overwoekering met beplanting. Aan de noord- en oostzijde wordt het perceel begrensd door woonbestemmingen en aan de zuidzijde wordt het begrensd door een woonbestemming. Aan de westzijde grenst zich een 30 km/u weg.

Aan de westzijde van het perceel bevindt zich naast de weg Marktplaats 10. Het bedrijf wordt in de huidige situatie gebruikt als transportbedrijf in zand en grind. Dit perceel bestaat uit twee bedrijfsgebouwen noordelijk van het perceel. Ten zuiden van het perceel staat een bedrijfswoning. Deze wordt niet meegenomen in dit plan. Verder bevindt zich ten noorden van Marktplaats 10 een woonbestemming en aan de west-, oost- en zuidzijde wordt het begrensd door verschillende tuin-, centrum- en woonbestemmingen.



De huidige situatie bron: google maps



2.2 Nieuwe situatie

2.2.1. Marktpllein tussen 2 en 4

Voorliggend plan tussen Marktpllein 2 en 4 voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning met tuin en parkeergelegenheid. Deze voornemens zijn in strijd met de geldende tuinbestemming.

De stedenbouwkundige voorwaarden van de woning zijn als volgt:

- Er wordt evenwijdig aan de weg gebouwd;
- De afstand tussen de voorgevel en de weg is minimaal 3 meter;
- De woning wordt op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht;
- De maximale goot- en nokhoogte zijn respectievelijk maximaal 4 en 8 meter;
- Een schuin dak is verplicht (tussen 30 en 60 graden);
- De oppervlakte aan bijgebouwen is maximaal 75m², deze staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn;

2.2.2. Marktpllein 10

Op de locatie vinden legale (bedrijfs)activiteiten plaats die passen bij een transportbedrijf in zand en grind. Hoewel een bedrijf van milieucategorie 3.2 in beginsel niet wenselijk is op deze locatie, wordt het perceel toch bestemd met de functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf in zand en grind tot milieucategorie 3.2'. De maximale milieucategorie blijft gehandhaafd.

Verder is de mogelijkheid toegevoegd om een niet-gespecificeerd bedrijf tot en met milieucategorie 2 toe te staan ter vervanging van de huidige bedrijfsvervoering. Zo kan bij eventuele bedrijfsbeëindiging gekozen worden voor een bedrijf die beter past in de directe omgeving van het plangebied.

De akoestische ruimte die het bedrijf heeft op basis van de maximale planologische mogelijkheden is vastgelegd in het plan. Daarnaast is op basis van dit plan toegestaan dat het bedrijf een (iets) hogere geluidsbelasting, dan de standaardwaarden, veroorzaakt op de gevel van de nieuw te bouwen woning.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Eén van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Dit plan is dan ook niet in strijd met Rijksbeleid omdat er woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van één woning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De op 19 december 2018 vastgestelde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op het gebied van klimaat adaptatie, energie transitie, circulaire economie, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincies haar ambities om naar een betere kwaliteit te streven aanpakt.

De Gelderse Omgevingsvisie bevat strategische ambities voor de lange termijn. Voor de provincie is een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland prioriteit. Het effectief oplossen van de problemen en belangen staat vooraan, waarbij zij ruimte wil maken voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woon- en werk gelegenheden, technologie, duurzaamheid en economie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2024 ingaat. In de Omgevingsverordening Gelderland staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving, deze volgen uit het moederplan dat is vastgesteld op 24 september 2014. Per 1 februari 2022 is de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

De provincie zegt ten aanzien het volgende over het thema wonen: De regionale woonagenda moet worden opgesteld door gemeentes. Hiermee zorgt de provincie voor structuur waarbinnen de partijen afspraken maken om de regionale opgave weder te brengen.

Op basis van de regels bij deze verordening valt onderhavige locatie en plan binnen Artikel 2.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen'. Hierin stelt de provincie dat de regionale woonagenda moet worden opgesteld door de gemeentes. Hiermee zorgt de provincie voor structuur waarbinnen de partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave weder te brengen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving van Provincie Gelderland. Hierbij gaat het om de regels op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, milieu, water en bodem.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Buren

De omgevingsvisie gemeente Buren (vastgesteld op 14 juni 2022) is een integrale strategische visie en een helder fundament voor het gebied van gemeente Buren. Deze omgevingsvisie gaat naast de ruimtelijke ordening ook in op onderwerpen zoals gezonde en veilige leefomgeving, duurzaamheid, wonen, veiligheid en bereikbaarheid. Het geeft meer structuur aan het beleid voor de fysieke leefomgeving. Met deze omgevingsvisie wordt ingespeeld op de komende veranderingen in de maatschappij, waarbij de onderwerpen gezondheid, economie, landbouw en klimaat een rol gaan spelen.

Gemeente heeft voorzien in een woningbouwprogramma, deze voorziet ook in de ontwikkeling tussen Marktplaats 2 en 4. Hierin wordt benoemd dat de accenten van dorps en landelijk wonen vooraan staan. Op basis van een kerngerichte aanpak kan de gemeente voorzien van nieuwe initiatieven en behoeftes. Hierbij wijden zij zich aan voor autonome groei van de gemeente, maar ook op de woonwensen van mensen buiten de gemeente Buren.

Met voorliggende ontwikkeling wordt binnen een bebouwingsconcentratie voorzien in een nieuwe woning op een braakliggend perceel. Ook heeft de welstand dit plan goedgekeurd.

Deze ontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Woningbouwprogramma 2020 – 2030 gemeente Buren

Gemeente Buren heeft een woningbouwprogramma opgesteld vanaf 2020 tot 2030 (vastgesteld op 27 oktober 2020), waarbij er een uitleg word gegeven aan de huidige stand van zaken omtrent het woningbouwprogramma, toekomstige plannen en hun strategische opgaven. Hier wordt in benoemd dat zij meer diversiteit in de woningvoorraad willen hebben met het behoud van de 'dorpse' kwaliteiten. Het gaat hier om een groei van 1400 woningen voor de periode 2020 – 2030. Deze woningen moeten zorgen voor autonome groei van de kernen en zullen vooral bedoeld worden voor inwoners buiten de gemeente zelf. In de kern van Lienden is er een prognose gemaakt van 92 nieuwe woningen, die de woningbouw zou moeten versterken. Hiermee past onderhavig plan binnen het woningbouwprogramma van gemeente Buren.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten. Voor beide lijsten zijn tevens drempelwaarden opgenomen.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit plan blijft ver onder deze grenswaarden en is niet m.e.r.-beoordeling plichtig. Wel dient aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gekeken of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. In deze plantoelichting worden eventuele negatieve effecten van het plan op het milieu per aspect (waar nodig op basis van uitgevoerde onderzoeken) uiteengezet. De resultaten hiervan kunnen worden opgevat als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat voorgenomen nieuwbouw op het perceel tussen Marktplaats 2 en 4 geen belangrijke nadelige milieugevolgen kent en er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Geluid

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie kennen.

De wegen in de omgeving van het perceel tussen Marktplein 2 en 4 kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Voor deze wegen gelden op basis van de Wgh geen geluidzones. Ten zuiden van het plangebied, op circa 1,26 km afstand, ligt de N320. Hier geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Met meer dan 250 meter afstand valt onderhavige locatie buiten de geluidzone van deze weg.

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 3,1 kilometer afstand waarmee van geluidsbelasting als gevolg van spoorwegen geen sprake is. Ten aanzien van geluidsbelasting als gevolg van industrie wordt opgemerkt dat de planlocatie zich niet binnen de geluidscontouren van een geluid gezoneerd industrieterrein bevindt.

Op basis van bovenstaande is geen sprake van een onderzoeksplicht op basis van de Wgh. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening bezien worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om dit aan te tonen is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door Omgevingsdienst Rivierenland, deze is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de maximale planologische invulling (een bedrijf met een milieucategorie 3.2.). Op basis van de berekeningen die met deze gegevens zijn gedaan komt naar voren dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.3 Geur

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Ten noordwesten van de locatie, aan Marktplein 8, bevindt zich een paardenhouderij. Voor paarden is geen geuremissiefactor vastgesteld. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met de vaste afstanden zoals genoemd in artikel 4, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. In dit geval is sprake van een locatie in bebouwde kom, daarom geldt een vaste afstand van 50 meter. Met ruim 51 meter tussen onderhavig perceel en het perceel van Marktplein 8 wordt aan deze vaste afstand voldaan.

Geconcludeerd wordt dat geurbelasting geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van soorten worden aangetast. Bovendien kan een ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000

en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer erin of te dicht bij dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van stikstofuitstoot als gevolg van de ontwikkeling.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied zijn de rijntakken op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noorden van de locatie. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) bevindt zich op ongeveer 350 meter afstand ten oosten van de locatie. Van een direct negatief effect op beschermende gebieden is daarom geen sprake.

Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden helemaal uit te kunnen sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd om te bepalen of deze ontwikkeling tot een significante toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden leidt. Deze berekening en begeleidende memo zijn als bijlage 2 bij dit plan gevoegd. Hieruit volgt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Van een toename in stikstofdepositie is daarom geen sprake.

Omdat er geen sprake is van opgaande bebouwing of bijzondere begroeiingen dat verwijderd moet worden en het perceel verder braak ligt, kan ook worden gesteld dat er geen sprake is van aantasting van beschermde soorten.

Ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Water

Een ruimtelijk plan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorzien te zijn van een paragraaf waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat waterschap Rivierenland. Een van de belangrijkste uitgangspunten van waterschap Rivierenland is dat het waterschap zich inzet voor het beheren en ontwikkelen van robuuste, gezonde en veerkrachtige watersystemen. Hierbij zijn de onderwerpen zoals duurzaamheid, veiligheid en economische aspecten gewaarborgd.

Verharding

Per 1 mei 2019 gelden voor verharding de bepalingen uit de Keur 2015 en in het bijzondere artikel 3.6; 'Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak'. De regels schrijven voor dat bij de aanleg van een nieuw verhard oppervlak van meer dan 500 m², compenserende voorzieningen moeten worden aangelegd die ten doel stellen de versnelde afstroming van neerslag tegen te gaan.

In de huidige situatie is het perceel nagenoeg volledig onverhard. Met dit plan zal de verharding op dit perceel met minder dan 500 m² toenemen waardoor geen compensatieopgave ontstaat.

Water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO₂) onder 3% blijft.

In het besluit NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wonen is een van deze categorieën. Wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden. Omdat onderhavig plan voorziet in één enkele woning, wordt geconcludeerd dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

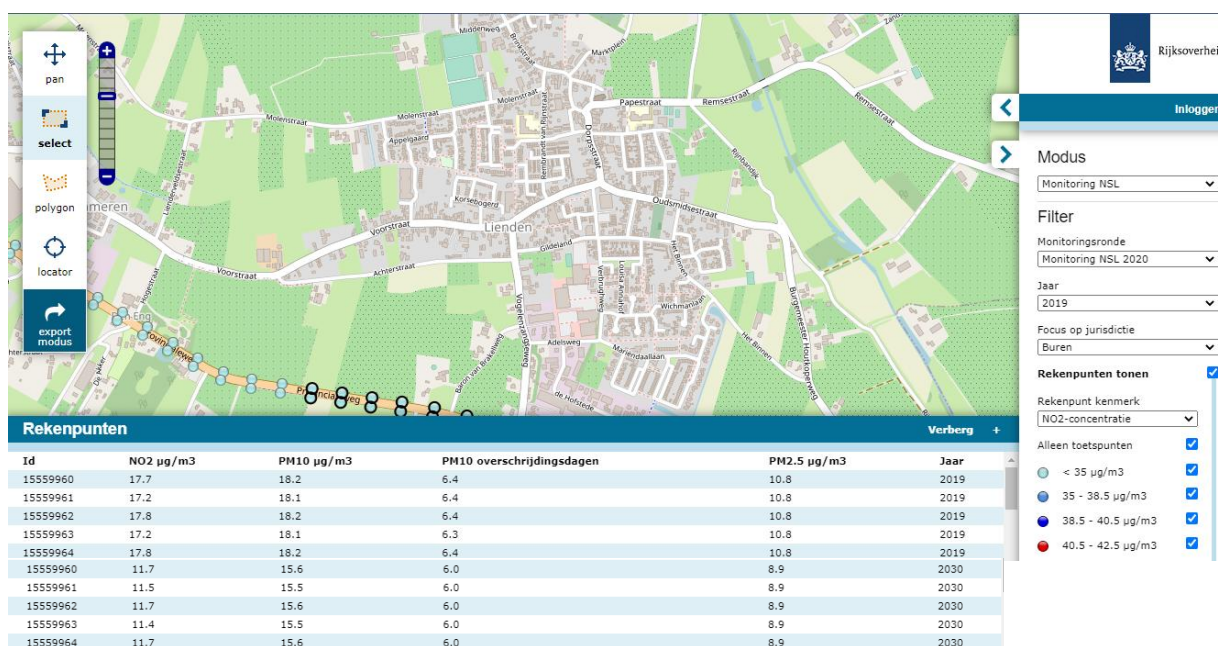
Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient tevens aangetoond te worden dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Navolgende afbeelding geeft een overzicht van de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bovenstaande afbeelding toont de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor 2019 en 2030. Hieruit komt naar voren dat de respectievelijke grenswaarden van 40, 40 en 20 microgram/m³ in deze drie jaartallen niet is/wordt overschreden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Bodem

Ter plaatse van een woningbouwlocatie dient de bodem van een voldoende kwaliteit te zijn voor het realiseren van de beoogde functie. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de



Luchtkwaliteitskaart, locatie rood omlijnd. Bron: NSL-monitoringstool

bodem. Ook mag de bodemkwaliteit in het kader van het stand-stil beginsel niet verslechteren als gevolg van grondverzet zoals graafwerkzaamheden.

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

- In de grond zijn er plaatselijke bijmenging met bodemvreemd materiaal waargenomen;
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- De grond is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper, molybdeen, nikkel en naftaleen;

De licht aangetroffen verhogingen in de grond en in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Gelet op de onderzoeksresultaten zijn de gemeten waarden dermate gering dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies, zoals wonen, anderzijds. In dit geval betekent dit dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat bedrijven in de omgeving door de realisatie van deze woning niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijbehorende richtafstand is opgenomen. Gezien de ligging in het centrum van Lienden en de menging van functies in de directe omgeving wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met een afstandstap mogen worden verlaagd.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal relevante locaties waar bedrijvigheid is toegestaan, deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Adres	Bestemming	Functie	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied	Afstand tot plangebied	Voldoet aan richtafstand?
Marktplaats 10	Bedrijf	Transport	Categorie 3.2	50 meter	10 m	Nee
Kerkstraat 5	Detailhandel	Fietsenmaker	Categorie 1	0 meter	11 m	Ja
Kerkstraat 11	Bedrijf	Horeca	Categorie 1	0 meter	33 m	Ja
Kerkstraat ong.	Bedrijf	Nutsvoorziening	Categorie 2	10 meter	76 m	Ja
Papestraat 1	Maatschappelijk	Kerk	Categorie 2	10 meter	62 m	Ja
Waterstraat 15	Bedrijf	Nutsvoorziening	Categorie 2	10 meter	75 m	Ja

Overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie betreft een transportbedrijf in zand- en grind aan Marktplaats 10. Omdat deze locatie een bedrijfsoppervlakte heeft van meer dan 200 m² betreft het een inrichting met een milieucategorie 3.2. De maximale richtafstand van een bedrijf met deze milieucategorie betreft 100 meter. Omdat het plangebied in een gemengd gebied is gelegen betekent dit dat de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd. Daardoor is de maximale richtafstand 50 meter, aangezien het bedrijf op 10 meter van het plangebied is gelegen is er sprake van een overschrijding.

Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' 2009, zijn de milieuaspecten stof en geluid relevant. Hiervoor gelden de richtafstanden van 30 meter voor stof en 100 meter voor geluid. Zoals eerder benoemd is er sprake van een gemengd gebied en zijn de relevante richtafstanden 10 meter voor stof en 50 meter voor geluid. Zodoende is er bij het aspect stof geen sprake van een overschrijding.

Wat betreft geluid is in paragraaf 4.2 'Geluid' beschreven dat bij de maximale planologische invulling er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zodoende vormt het aspect geluid ook geen belemmering.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het bedrijf aan Marktpllein 10 niet beperkt wordt in haar bedrijfsvoering als een maatwerkvoorschrift wordt opgenomen. Daarom is in de regels van het plan een maatwerkvoorschrift opgenomen waarmee het bedrijf aan Marktpllein 10 een (iets) hogere geluidsbelasting mag veroorzaken op de gevel van de nieuw te bouwen woning dan de standaardwaarden. Hiermee wordt het bedrijf aan Marktpllein 10 niet belemmerd door de komst van de nieuwe woning.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behouden van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Gemeente Buren heeft een paraplubestemmingsplan archeologie opgesteld (2023). Hierin zijn verschillende archeologische verwachtingswaarden voor het gemeentelijk grondgebied opgenomen. Op basis van de archeologische dubbelbestemming die rust op de planlocatie heeft onderhavig plan een waarde van 'Archeologisch Waardevol Gebied 2'. Hieruit volgt een verplichting tot archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld en bouwwerken met een oppervlakte groter van 100 m².

Daarnaast is er in 2014 een voorwaardelijke verplichting gesteld dat er een archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd, zoals opgenomen in het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voorafgaand bij bouwwerkzaamheden.

Op dit moment heeft het voorliggende plan geen bouwplannen gereed, aangezien het zich uitsluitend richt op een bestemmingswijziging. Hierdoor blijft het plan onder de vrijstellingsgrenzen van het geldende archeologische verwachtingswaarden. Indien er echter bouwplannen worden opgesteld, zal er een Omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, waarbij tevens een archeologisch onderzoek zal plaatsvinden. Op dit moment is er echter geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren in dit stadium van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.

Cultuurhistorie tussen de bedrijven door

Gemeente Buren heeft een werkboek opgesteld waarbij de cultuurhistorische waarden in worden beschreven. De visie is het koesteren en versterken van het erfgoed dat de gemeente rijk is. Dit draagt bij aan de omgevingskwaliteit en biedt het kansen om bezoekers van Buren te laten beleven. Ook biedt het een duidelijke identiteit om de inwoners en bedrijven de mogelijkheid te geven om zich te onderscheiden. Hetgeen op zijn beurt weer bijdraagt aan de economische vitaliteit van Buren. Het doel om met de kernen de cultuurhistorische waarden duurzaam om te gaan.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Hier geldt een verbod op het zonder omgevingsvergunning slopen van bebouwing.

Bij voorliggend plan is geen sprake van sloopwerkzaamheden waardoor deze dubbelbestemming geen belemmering vormt.

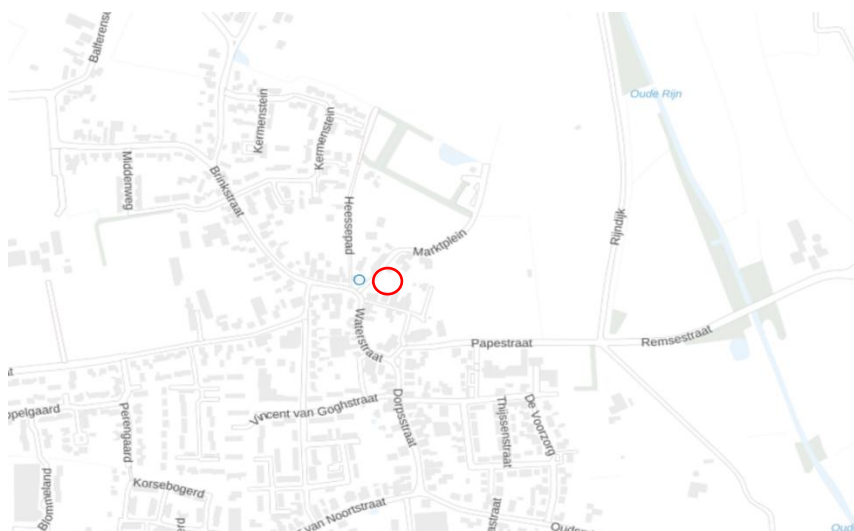
Vrijwaringszone – Molenbiotoop

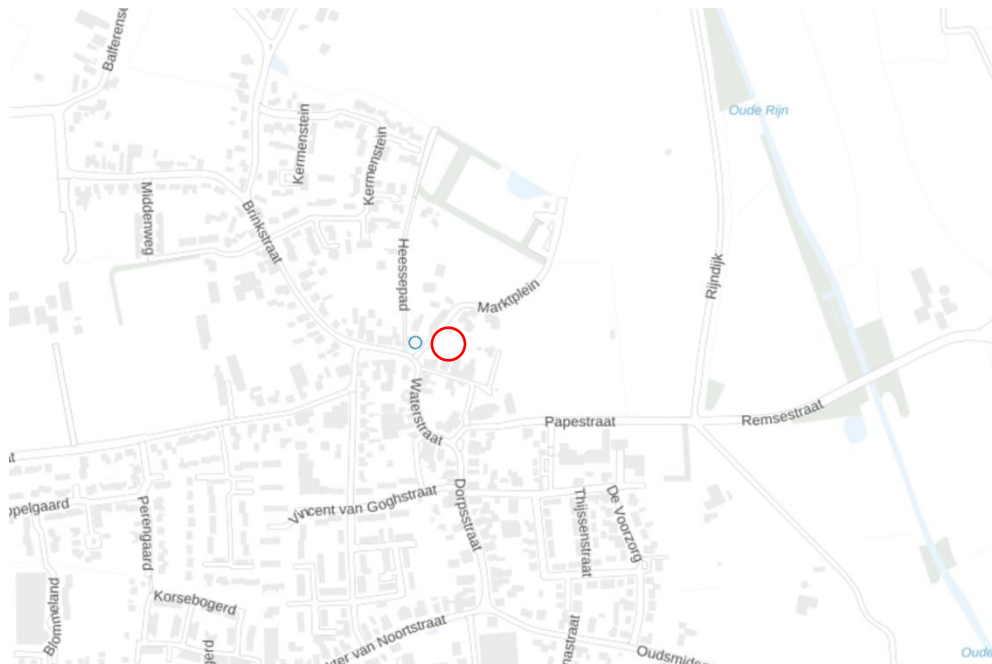
Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400m" dient, in afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden aangegeven bestemmingen. Binnen deze zone mag er geen hogere gebouwen worden gebouwd door middel van de aangegeven formule in de planregels. De aanduiding geldt echter alleen voor Marktplaats 10, waar al bestaande gebouwen staan en hier worden geen extra bebouwingen aan toegevoegd. Dus vormt het plan geen belemmering voor de molenbiotoop.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloedsgebied.

Voor dit plan is gekeken of er, in of nabij het plangebied, sprake is van relevante risicobronnen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen opslag, gebruik of productie van gevaarlijke stoffen enerzijds (inrichtingen) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor-, waterwegen of door buisleidingen anderzijds (transport). Deze zijn geïnventariseerd op basis van de Risicokaart. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande afbeelding.





Bovenstaande afbeelding toont dat er geen relevante risicobronnen in de omgeving van de planlocatie liggen.

Uitsnede risicokaart locatie rood omcirkeld. Bron: Atlasleefomgeving.nl

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

Nieuwbouw van een woning leidt tot extra verkeersbewegingen. De verkeer aantrekkende werking wordt in beeld gebracht aan de hand van kentallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Op basis hiervan wordt voor een vrijstaande koopwoning in 'schil centrum' van 'niet stedelijk' gemeente Buren een verkeersgeneratie van maximaal 8,5 per etmaal voorzien. De aanwezige ontsluitingswegen zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Voor het bepalen van de parkeernorm wordt aangesloten bij de kencijfers uit bovengenoemde CROW-publicatie. Hieruit volgt voor een vrijstaande koopwoning in het schil centrum van een niet stedelijke gemeente een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om hierin te voorzien.

4.13 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen (planologisch) relevante kabels en/of leidingen die een belemmering vormen voor de realisatie van onderhavig plan. Het plangebied ligt buiten zones met kabels en leidingen waarmee dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.14 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid streeft de gemeente naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door kansen en mogelijkheden van het realiseren van een planproces zo veel mogelijk te realiseren met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een zo laag mogelijke

milieubelasting. Waar mogelijk zal bij de inrichting van het perceel en de realisatie van de woning toepassing worden gegeven aan het gebruik van duurzame materialen en technieken.

4.14.1 Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland moet de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan voor Marktpluin tussen 2 en 4, wordt er speciale aandacht besteed aan klimaatadaptatie-maatregelen om de woning en haar omgeving beter bestand te maken tegen de uitdagingen van klimaatverandering.

Hemelwater dient te worden afgekoppeld en te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De woning dient te voldoen aan de MPG-norm van 0,8.

Elke maatregel zal bijdragen aan een duurzaam en klimaatbestendig woongebied. Het aanbrengen van zonnewering zal helpen bij het reguleren van de temperatuur binnen, waardoor overmatige verwarming in de zomer wordt voorkomen, even als het aanbrengen van groene gevels. Verder zal er schaduwrijke beplanting worden aangelegd, om zo meer schaduw te creëren op de woning en dus minder warmte in de woning te laten komen.

Door het implementeren van bovengenoemde klimaatadaptatie-maatregelen wordt de woning op het Marktpluin tussen 2 en 4 veerkrachtiger en duurzamer. Het bevorderen van energie-efficiëntie, het verminderen van de ecologische voetafdruk en het creëren van een aangename leefomgeving dragen bij aan een toekomstbestendig woongebied dat bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor deze ontwikkeling tussen Marktplaats 2 en 4 is een anterieure- en planschadeovereenkomst opgesteld. Het kostenverhaal is daarmee anderszins geregeld.

5.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid wordt geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van eventuele reacties wordt een standpunt genomen waarna eventuele wijzigingen zijn doorgevoerd met als resultaat het ontwerp bestemmingsplan. Ook deze wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan waarna het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzagelegging wordt vastgesteld. Tot slot is beroep tegen het bestemmingsplan mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Omgevingsdialoog

Er is een Omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Zie bijlage 4 van deze toelichting.

Bijlagen

- Bijlage 1: ODR2403897 Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 2: 2013.061 Marktpluin 2_4 te Lienden (AERIUS Berekening)
- Bijlage 3: AM22438 Markplein Lienden (Verkennd bodemonderzoek)
- Bijlage 4: Omgevingsdialoog Marktpluin
- Bijlage 5: Nota zienswijzen