

GEMEENTE BUREN

**Ruimtelijke onderbouwing
Aalsdijk 4**

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied.....	3
1.3. Aanpak	4
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.5. Leeswijzer.....	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1. Ontstaansgeschiedenis	6
2.2. Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3. Beschrijving planontwikkeling.....	7
2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Europees- en Rijksbeleid	9
3.1.1. EU kaderrichtlijn Water.....	9
3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn	9
3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.1.6. Flora- en faunawet	12
3.2. Provinciaal beleid	12
3.2.1. Omgevingsvisie	12
3.2.2. Omgevingsverordening	15
3.3. Regionaal beleid.....	16
3.3.1. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).....	16
3.4. Beleid Waterschap	17
3.4.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015.....	17
3.4.2. Keur waterkeringen en wateren	17
3.4.3. Waterplan Buren 2009 - 2017	17
3.5. Gemeentelijk beleid	18
3.5.1. Structuurvisie 2009-2019	18
3.5.2. Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan	20
3.5.3. Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020.....	21
3.5.4. Archeologische beleidsadvieskaart.....	21
3.6. Conclusies	22
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	23
4.1.1. Archeologie.....	23

4.1.2. Cultuurhistorie	23
4.2. Leidingen	24
4.3. Milieu	24
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	24
4.3.2. Bodem	25
4.3.3. Externe veiligheid	25
4.3.4. Geluid	26
4.3.5. Geur	27
4.3.6. Luchtkwaliteit	27
4.4. Natuur	28
4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS	28
4.4.2. Soorten – flora en fauna	28
4.5. Verkeer en parkeren	29
4.6. Waterhuishouding	29
4.6.1. Algemeen	29
4.6.2. Watertoets	29
4.6.3. Conclusie	30
5. JURIDISCHE REGELING.....	31
5.1. Algemeen	31
5.2. De locatie	31
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	33
6.1. Economische uitvoerbaarheid	33
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	33
BIJLAGEN	34
- Digitale watertoets	34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om in de aanwezige bedrijfswoning op de locatie Aalsdijk 4 te Buren een bed & breakfast (B&B) mogelijk te maken en dit planologisch te regelen.

Op genoemde locatie is sprake van een bedrijfslocatie, specifiek voor de verkoop van tuinmeubels. Binnen de gemeente Buren is het mogelijk om in een burgerwoning een B&B te realiseren. Voor bedrijfswoningen is deze mogelijkheid niet bij recht in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De gemeente streeft een vitaal landelijk gebied na. De realisatie van een B&B geeft invulling aan dit streven en stimuleert de recreatie binnen de gemeente.

De gemeente Buren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om in onderhavige situatie een B&B te realiseren binnen de aanwezige bedrijfswoning en wil deze ontwikkeling opnemen in de zesde herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Deze toelichting fungeert daarbij als ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing die hoort bij deze planologische functiewijziging en als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied zesde herziening van de gemeente Buren.

1.2. Plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten noorden van de kern Buren. De locatie is gelegen aan de Aalsdijk 4 te Buren. Het plangebied betreft de aanwezige bedrijfslocatie. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie N nummers 419.



Ligging
plangebied
(luchtfoto)

1.3. Aanpak

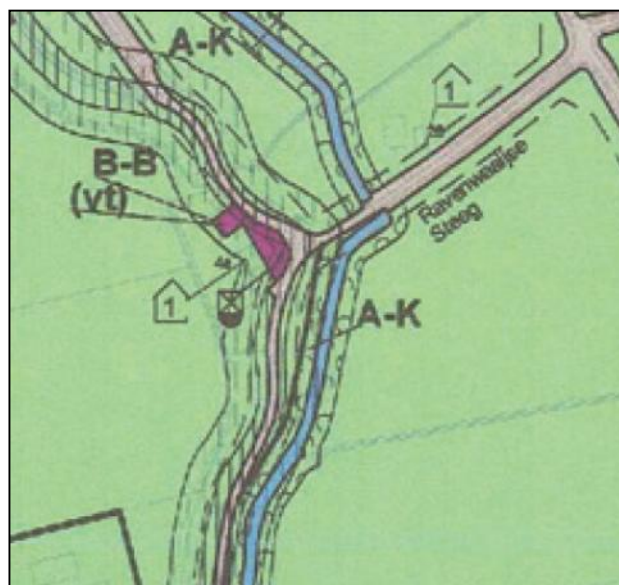
De gemeente Buren werkt aan het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'. In het bestemmingsplan Buitengebied zesde herziening bundelt de gemeente diverse plannen van particuliere initiatiefnemers, actualisaties van nog oude (post)zegel-bestemmingsplannen en een aantal ambtelijke aanpassingen. Voorliggende toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van een particuliere initiatiefnemer. Na gemeentelijke accordering zal het ruimtelijk voornemen samen met andere voornemens in het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening' planologisch nader worden geborgd, waarbij onderhavige ruimtelijke onderbouwing als bijlage aan dit bestemmingsplan zal worden toegevoegd.

1.4. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008".

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 29 september 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 juni 2010. Het bestemmingsplan is op 19 april 2012 onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf-beperkt' met aanduiding 'Verkoop tuinmeubels'. Het gebruik van de bedrijfswoning voor B&B is niet voorzien in dit bestemmingsplan. Het gebruik is dan ook op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan

1.5. Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen.

Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De uiterwaarden zijn door het risico van overstromingen slechts geschikt voor een agrarisch gebruik als wei- of hooiland. Bewoning in de uiterwaarden is beperkt tot enkele, op huisterpen gebouwde boerderijen. Daarnaast zijn op diverse plekken in de uiterwaarden steenfabrieksterreinen in de loop der tijd ontstaan. De hoogwatervrije terpen van deze fabrieken zijn nog steeds te zien. Geschikte grondstof werd gevonden in de hoog opgeslibde uiterwaarden, die over grote oppervlakten werden afgeticheld. Steenovens en tichelgaten bepaalden omstreeks 1900 het beeld van vrijwel alle Neder-Betuwse uiterwaarden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de Aalsdijk, tussen Zoelmond en Buren, in het buitengebied van gemeente Buren. De Aalsdijk is een oude dijk in het buitengebied waaraan diverse agrarische bedrijven en woningen liggen. De dijk beschermde voorheen het land ten westen ervan tegen het water dat vanaf het oosten het gebied kon bereiken bij een doorbraak van de rivierdijken stroomopwaarts. Het noordelijke deel van de dijk ligt op een stroomrug en kent hierdoor boomgaarden, akkerbouw en woningen aan de dijk. Onder aan de dijk loopt de Ravenswaaijse Wetering. Het zuidelijk deel loopt door tot Buren waarbij het gebruik

vooral wordt kenmerkt door weilanden en akkerbouw vanwege de lagere ligging in de kom.



Huidige situatie planlocatie (luchtfoto pdok.nl)

De planlocatie betreft een monumentale boerderij uit 1855 genaamd Veldzicht. De boerderij staat op een hoger gelegen plek aan de kruising van de Aalsdijk met de Ravenswaaijse Steeg. Het omliggend agrarische landschap wordt afwisselend gebruikt voor fruitteelt, akkers en weidevelden. Landschappelijke beplanting in het gebied bestaat uit bomenlanen langs enkele buitenwegen en de beplante (woon)erven langs de dijk en omliggende wegen.



De monumentale boerderij aan de Aalsdijk en het zicht vanaf de dijk over het open landschap.

2.3. Beschrijving planontwikkeling

Op de locatie Aalsdijk 4 te Buren maakt een woning onderdeel uit van een bedrijfslocatie. Het pand heeft een woonfunctie en in het pand is de bedrijfswoning gevestigd. Daarnaast zijn ruimtes geschikt voor het gebruik als B&B; de indeling van het pand is ook als zodanig geschikt

gemaakt. Door in de bedrijfswoning tevens B&B mogelijk te maken, krijgt de bedrijfslocatie een extra impuls.

De planontwikkeling voorziet in het planologisch mogelijk maken en reguleren van een B&B in de aanwezige bedrijfswoning. Om de strijdige planologische situatie op te heffen en het gebruik van de B&B planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Het planologisch reguleren van het in pandig gebruik van een aanwezige bedrijfswoning voor B&B heeft geen gevolgen voor de stedenbouwkundige verschijningsvorm van het pand en de bedrijfslocatie. Het gebruik B&B wordt in dit geval bij de bedrijfsbestemming planologisch toelaatbaar geacht.

2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

De locatie Aalsdijk 4 is in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 bestemd als “bedrijf beperkt, met de specifieke aanduiding “verkoop tuinmeubelen”. Op de locatie is een monumentale boerderij aanwezig met schuren. In de schuren worden tuinmeubelen verkocht en de boerderij heeft een woonfunctie, als zijnde een woning bij het bedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is een B&B uitgesloten bij bedrijfsbestemmingen in het buitengebied. Om een B&B op onderhavige locatie mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Indien het soort bedrijf zich kan verenigen met een B&B is een B&B als nevenfunctie toelaatbaar, zoals omschreven in de vrijstellingsbepaling van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Het plan dient te voldoen aan:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft,
- b. niet meer dan 3 slaapkamers met elk 2 slaappleatsen van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- c. het gebruik van een aangebouwd bijgebouw dat direct door middel van ten hoogste één verbinding vanuit de woning toegankelijk is, is toegestaan, mits geen grotere afstand dan 8 m wordt overbrugd en de verbinderuimte direct toegang geeft tot de als bed & breakfast voorziening gebruikte ruimte in het bijgebouw;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. EU kaderrichtlijn Water

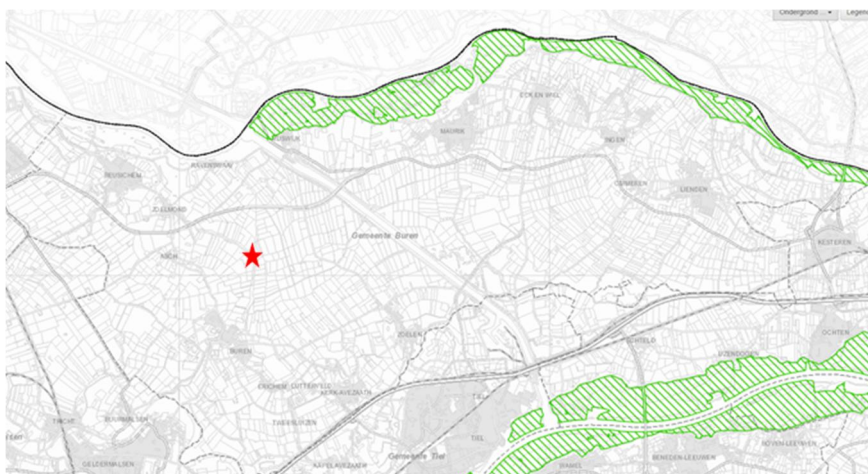
De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (Rijntakken) bevindt zich op ca. 3,2 km afstand. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.



Uitsnede situering Natura 2000 gebieden (Bron: Omgevingsverordening provincie Gelderland kaart 10: Natura2000 gebieden).

3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang

van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. *Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. Flora- en faunawet

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

De voorgenomen ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de flora- en faunawet.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 8 juli 2015 is het actualisatieplan deel I van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze actualisatie heeft met name betrekking op het gebied van water en natuur ten behoeve van de bescherming van gebieden voor grondwaterafhankelijke natuur.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Voor de

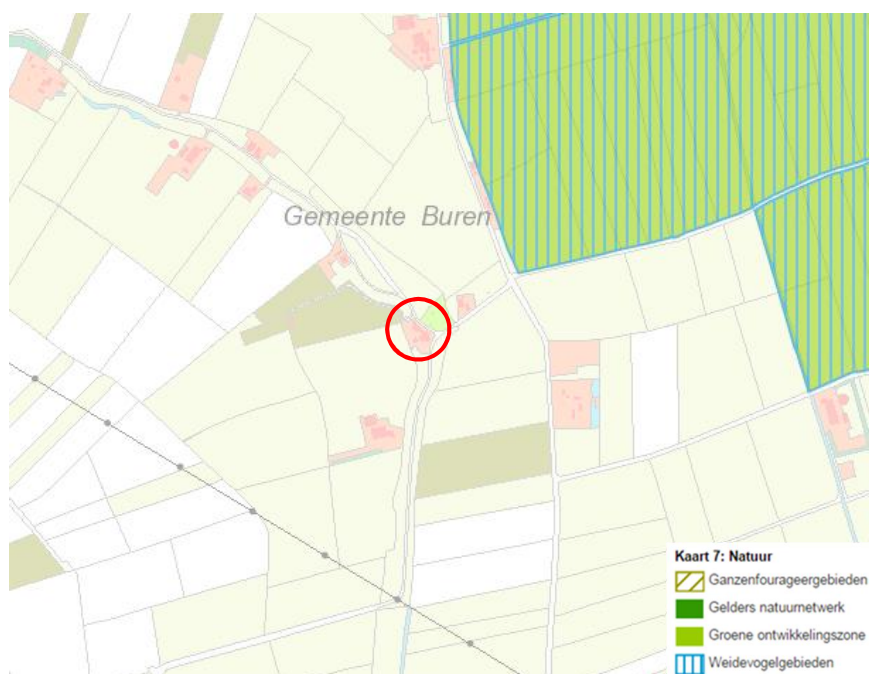
groei van veehouderijbedrijven (melkvee respectievelijk niet-grondgebonden) gelden extra randvoorwaarden voor uitbreiding. Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

Gelders natuurnetwerk

De planlocatie is niet gelegen binnen het 'Gelderse natuurnetwerk', de 'Groene Ontwikkelingszone', een weidevogelgebied of een ganzenfourageergebied.



Uitsnede Omgevingsvisie kaart 7: Natuur.

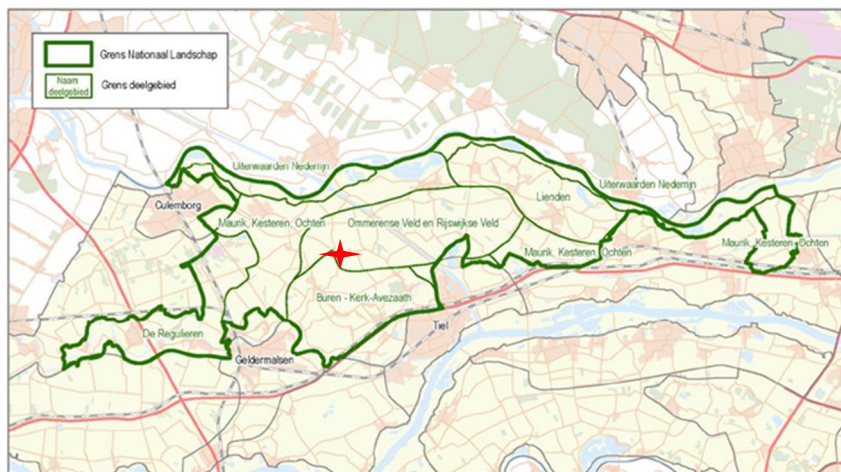
Waardevol open gebied

De planlocatie is wel gelegen in een 'waardevol open gebied'. Dat zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt en gaafheid en herkenbaarheid kenmerkend zijn. In deze gebieden zijn geen ruimtelijke ingrepen toegestaan die de openheid aantasten en geldt voor ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten. een 'nee, tenzij'.

Nationaal landschap

Daarnaast maakt de planlocatie tevens onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'Rivierengebied', deelgebied 'Ommerense Veld en Rijswijkse Veld'.

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.



Uitsnede Nationale landschap Rivierenland (Bron: Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen, provincie Gelderland)

Het deelgebied Ommerense Veld en Rijswijkse Veld betreft een open komgebied. De belangrijkste kernkwaliteiten van het deelgebied betreffen:

- de fraaie karakteristieke grootschalige openheid in contrast met de omgeving;
- Het Ommerense Veld, het Broek en het Rijkswijkse Veld zijn grote open kommen die laag liggen ten opzichte van de omringende meer kleinschalige oeverwallen;
- Opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen
- Kernen ontbreken volledig doordat de gebieden altijd te nat zijn geweest voor vestiging.
- Losstaande hoeven komen voor aan de randen (oeverwalranden), op de lage oeverwal van het Hornixveld, en in het Rijkswijkse Veld spaarzaam ook in het hart van de kom als teken van de ruilverkaveling van de jaren vijftig;
- Opgaand groen ontbreekt, als perceelsgrens fungeren als vanouds de sloten;
- Onregelmatige blok- en strokenverkaveling met slootpatronen en oude weteringen;
- Door de lage en natte ligging is het gebied in gebruik als grasland, -hetgeen bijdraagt aan de kwaliteiten van open komgebied.
- Rust, ruimte, donkerte.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing. Het voorplan leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten.

3.2.2. Omgevingsverordening

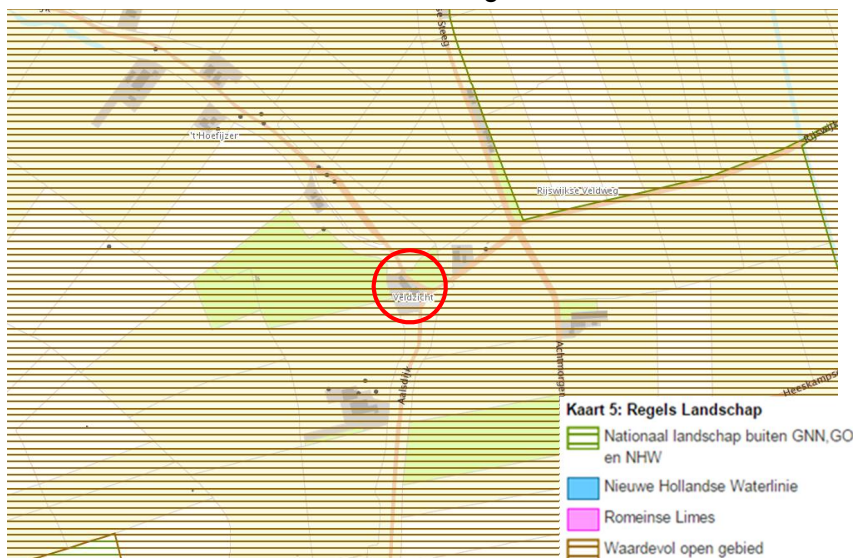
De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone, maar maakt wel onderdeel uit van een waardevol open gebied. De waardevolle open gebieden zijn van waarde vanwege hun grootschalige openheid. Het ruimtelijk beleid is

gericht op bescherming van de kernkwaliteiten in deze gebieden. Daarom geldt als uitgangspunt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, niet zijn toegestaan.

Daarnaast is de locatie gelegen in het Nationaal landschap 'Rivierenland'. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten



Uitsnede Omgevingsverordening kaart 5: Landschap.

Aangezien de locatie niet is gelegen binnen het Gelderse natuurnetwerk of de groene ontwikkelingszone en uitsluitend sprake is van een planologische wijziging van bestaand gebruik binnen bestaande bebouwing leidt het ruimtelijk voornemen op onderhavige planlocatie niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB)

De samenwerkende gemeenten binnen regio Rivierenland hebben een beleidskader opgesteld voor vrijkomende agrarische bebouwing alsmede uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven.

In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is:

- hergebruik van de vrijgekomen gebouwen voor agrarische doeleinden is niet mogelijk of wenselijk;

- functieverandering mag niet leiden tot een beperking van omliggende agrarische bedrijven;
- alle overtollige vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarden dienen gesloopt te worden.

Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing, waarbij de woning planologisch als 'bedrijfswoning' beschouwd blijft. Er wordt geen bebouwing gesloopt.

3.4. Beleid Waterschap

3.4.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" 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, wegen 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.

3.4.2. Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watertgangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watertgangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

3.4.3. Waterplan Buren 2009 - 2017

De gemeente Buren en het waterschap hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kan-

sen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

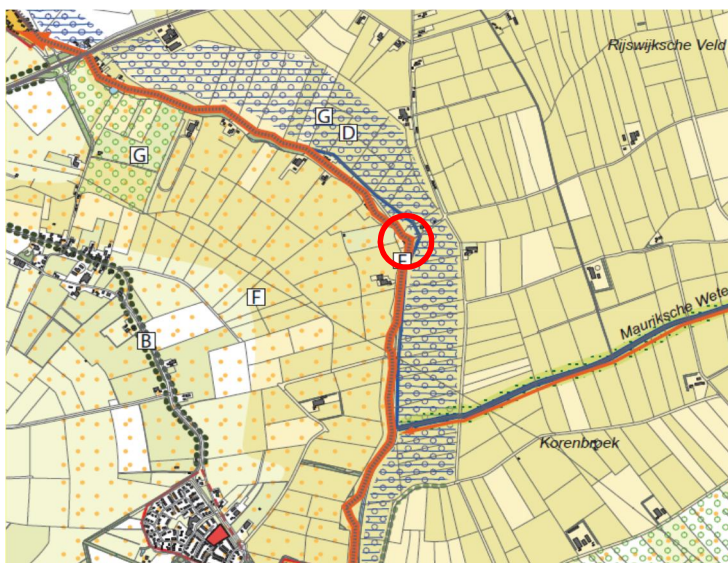
Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing. Het voorstellen leidt niet tot wijzigingen in de waterhuishouding.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie 2009-2019

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kenmerken die waardevol en behoudenswaardig zijn. Ook zijn per kern de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijk relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. De gemeente vindt het wenselijk om de recreatie in de gemeente Buren verder uit te breiden, waaronder ook het extensieve recreatieve gebruik van het buitengebied. Dit moet wel passen binnen het kader van het behoud van het landelijke karakter en het waardevolle rivierenlandschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.



Uitsnede verbeelding structuurvisie

De planlocatie is gelegen in een komgebied. In de komgebieden wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden agrarisch gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het bijzonder geldt dat de openheid en de geschiedenis als weidevogelgebied behouden moet blijven. Dit houdt in dat er met name gestreefd wordt naar een continuering van agrarisch gebruik als wei- en hooiland. Nieuwe landbouwbedrijven, dagrecreatieve voorzieningen, fruit- en boomteelt zijn niet gewenst in de komgebieden.

De planlocatie is tevens gelegen op de rand van een landschappelijke versterkingszone rivierloop en oude meander. In het gebied wordt gestreefd naar landschappelijke versterking door ontwikkeling van, buitenplaatsen, groene kavels en ruime erven.

Bovendien maakt de locatie tevens onderdeel uit van de ontwikkelingszone cultuur en recreatie Beusichem- Buren-Zoelen. In deze zone wordt, meer dan elders, gestreefd naar behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, dit in combinatie met de ontwikkeling van op cultuur gerichte recreatieve voorzieningen

Met deze ontwikkeling vindt geen verandering aan bebouwing plaats. Er worden dan ook geen waardevolle kenmerken aangetast. Met de toevoeging van een inpanidige b&b-voorziening wordt de recreatie en vitaliteit van het buitengebied van Buren gestimuleerd.

3.5.2. *Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan*

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

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

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

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het Buren's historisch rivierenlandschap, deelgebied 'Buren en ommelanden '. Het betreft de kern Buren met omliggende gronden. Het is een waardevol historisch stadsgezicht, dat vanuit zo veel mogelijk windstreken behouden dient te blijven of te worden hersteld.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing en heeft daardoor geen invloed op landschappelijke verschijningsvorm en het landschap.

3.5.3. Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020

De woonvisie omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat we willen dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen wonen.

De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

- jonge gezinnen;
- senioren;
- mensen van buiten de gemeente die graag in de gemeente Buren willen wonen;
- bijzondere doelgroepen.

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Nieuwbouw wordt vooral voor de groep met een midden en hoger inkomen wenselijk geacht. Voor de starters op de woningmarkt wordt de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen geherstructureerd. Gemeentelijk uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Het initiatief betreft een in pandige functiewijziging, waarbij een gedeelte van een bedrijfswoning wordt benut voor een B&B voorziening. Dit leidt niet tot strijdigheid met de woonvisie.

3.5.4. Archeologische beleidsadvieskaart

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de gemeente Buren in de periode 2007-2008 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende toelichtende nota laten opstellen (A. Botman & M. Benjamins, ADC Heritage rapport H025, Amersfoort 2008). Met de beleidsadvieskaart kijkt de gemeente Buren beredeneerd af van de wettelijke vrijstelling van 100 m² (Mw art. 41a).

De beleidsadvieskaart is integraal, middels dubbelbestemmingen, overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (artikel 49

‘waarde archeologisch onderzoeksgebied’ en artikel 50 ‘waarde archeologisch waardevol gebied’). De archeologische dubbelbestemmingen zijn leidend bij het toetsen van een aanvraag Omgevingsvergunning. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met de toelichtende nota is officieel nooit als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds de oplevering (in januari 2008) werkt de gemeente Buren echter geheel volgens dit document.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische wijziging van het bestaande gebruik van bestaande bebouwing. Het plan heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezig archeologisch bodemarchief.

3.6. Conclusies

Vanuit de beleidskaders bestaan geen belemmering om een B&B op de Aalsdijk 4 planologisch mogelijk te maken. Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De wet beoogt het culturele (met name archeologische erfgoed) te beschermen.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing en/of het roeren in de bodem. Het betreft het reguleren van het gebruik van een bestaande woning. Mogelijke archeologische waarden in de bodem worden dan ook niet verstoord door de ontwikkeling. Op basis van het gemeentelijke beleid is geen nader onderzoek nodig. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Hoewel onderhavige bebouwing een monumentale boerderij betreft voorziet onderhavig planvoornemen niet in een (bouwkundige) wijziging van de aanwezige bebouwing dan wel toevoeging van bebouwing. Het plan heeft derhalve geen invloed op cultuurhistorische waarden. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planningologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Het voornemen leidt niet tot een fysieke ingreep.

Er is geen sprake van belangen van derden op dit punt.

4.3. Milieu

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

In de directe omgeving is sprake van de volgende functies met de afstandsnorm in het kader van milieuzonering en de afstand tussen plangebied en naastgelegen functies:

Locatie	Functie	afstand	Norm
Aalsdijk 3a	Melkrundvee-houderij	180 m	100 m
Aalsdijk 4a	Woning	0 m	0 m
Aalsdijk 6	Antiekhandel	210 m	10
Ra- venswaaijse- steeg 26	Woning	95 m	0 m

De milieubelasting van een B&B functie in een bestaande woning op de omgeving is nihil. Als gevolg van het plan treden geen veranderingen op in de afstand tussen het plangebied en de omliggende functies, waardoor bedrijven in de omgeving niet (extra) worden belemmerd.

De bedrijfswoning vormt reeds een milieugevoelig object. Het planvoornemen voorziet niet in het uitbreiden dan wel toevoegen van milieugevoelig object. Tevens is de afstand tot de omliggende functie voldoende, zodat de B&B functie niet gelegen is in de milieuzonering van omliggende bedrijven. Het eigen bedrijf 'verkoop van tuinmeubelen' heeft tevens geen invloed op het gebruik van (een deel van) de woning als B&B.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het onderhavig plan voorziet uitsluitend op het inpandig gebruik van de bedrijfswoning (mede) voor B&B. Als gevolg van het plan is geen sprake van nieuw ruimtegebruik en bodemingrepen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aange-

houden. Tenslotte zijn in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente ambities opgenomen over het al dan niet toelaten van risicovolle activiteiten.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Bevi;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- het invloedsgebied van een relevante transportweg of een basisnet-route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

Het aspect externe veiligheid is dus voor het plangebied niet relevant. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Geluidsgevoeligheid

De aanwezige bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object. De toe te voegen B&B in de bedrijfswoning vormt geen geluidsgevoelige functie object. De woning behoeft niet nader akoestisch te worden getoetst, omdat geen sprake is van een nieuw object of toename van het aantal geluidsgevoelige objecten.

Externe werking: industrielawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een geluidstoename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Onderhavig planvoornemen voorziet daarmee niet in een wijziging die een externe werking in het kader van industrielawaai tot gevolg heeft.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Het plangebied is gelegen op circa 180 m van een melkrundveehouderijen aan de Aalsdijk 3a ten zuiden van het plangebied. Voor deze bedrijven geldt dat in het kader van geur een afstand van 100 m in acht dient te worden genomen om een goed woon en leefklimaat in het kader van geur te borgen. Hieraan wordt voldaan. Er is dan ook geen sprake van geurbelasting op de woning als gevolg van nabijgelegen veehouderij. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur. Het geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. het gemeentelijke geurbeleid onderschrijft dit.

Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.6. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan is nihil. Het project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM). Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4. Natuur

4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het plan leidt niet tot een fysieke ingreep, waardoor ook geen sprake is van enig mogelijk effect (externe werking) op beschermde natuur- en/of landschapsgebieden.

4.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of

dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Het plan leidt niet tot een fysieke ingreep. Het verrichten van een flora- en fauna-onderzoek is niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat er ook geen wijzigingen optreden; parkeren geschiedt op eigen terrein.

Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Het voornemen betreft uitsluitend een

(juridische) functieverandering cq toevoeging van een functie in bestaande bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat er met het initiatief geen waterbelangen gemoeid zijn in het kader van de watertoets.

Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage** opgenomen bij deze onderbouwing.

4.6.3. Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de doorvertaling van het initiatief naar de specifieke regeling in het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied, zesde herziening.

De bestemmingstoedeling en de inhoudelijke bepalingen van de zesde herziening zijn gebaseerd op de vigerende regelingen uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2008, het reparatieplan en de digitaal reeds vertaalde bestemmingen in de 5 eerdere veegplannen. Indien beleidsvoorwaarden of omgevingsfactoren daar aanleiding toe geven, worden nadere voorwaarden gesteld in de regels, al dan niet voorzien van specifieke aanduidingen op de verbeelding. Indien nodig zijn voorwaarden verbonden aan een voorwaardelijke verplichting.

5.2. De locatie

Voor de locatie is – conform de bestaande regeling - de bestemming *Bedrijf – Beperkt* opgenomen, met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – verkoop tuinmeubelen’. Tot zover is er geen inhoudelijke verandering van de regeling. In het bestemmingsplan buitengebied 2008 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor verbouw en gebruik van een woning voor Bed & Breakfast. Deze afwijkingsmogelijkheid beperkt zich echter tot de bestemmingen Wonen, Wonen- Uiterwaardgebied en de agrarische bedrijfswoningen.

De aanduiding Bed & Breakfast maakt het mogelijk om in de bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf, een Bed & Breakfast te exploiteren. De voorwaarde waaronder Bed & Breakfast worden toegestaan zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zijn afkomstig van de algemene afwijkingsregels in de diverse veegplannen. (doorvertaling actueel gemeentelijk beleid).

Ter plaatse van de aanduiding Bed&Breakfast zijn bed&breakfast voorzieningen binnen de bedrijfswoning toegestaan. Het begrip Bed& Breakfast wordt opgenomen en verklaard in de begripsbepalingen; onder Bed&Breakfast wordt verstaan: een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf

In de regels worden de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- de woning blijft bewoond;
- geen groter vloeroppervlak dan 60 m² ten behoeve van bed & breakfast
- niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6

personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;

- de bed & breakfast voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;
- het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De voor de locatie geldende dubbelbestemmingen (Waterstaat - Waterkering en Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2) zijn wederom opgenomen als ook de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone dijk1' en 'vrijwaringszone weg'.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor deze ruimtelijke onderbouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer en de opname daarvan in het bestemmingsplan komt voor rekening van de gemeente Buren.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Buren vooroverleg met belanghebbenden in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied, Zesde herziening, waarvan deze ontwikkeling onderdeel uit maakt.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Buren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

- Digitale watertoets

datum 2-9-2015
dossiercode 20150902-9-11513

Samenvatting

In deze paragraaf worden puntgewijs de resultaten van de toetsing samengevat.

Tekenen:

Heeft u een toetslaag geraakt?

ja

In welke gemeente ligt het plangebied?

Buren

Vragen:

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?

ja

Afbeeldingen:

Niet van toepassing voor dit advies.

De WaterToets 2014

datum 2-9-2015
dossiercode 20150902-9-11513

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Rob Aalsdijk 4, Buren
Het plangebied ligt in: Buren
Het plan is ingediend door: geert willems Pouderoyen Compagnons

Accountmanager Buren
Mark Elzerman
0344-649242, m.elzerman@wsrl.nl

© Digitale Watertoets - www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/> op basis van door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens. Dit digitale advies heeft een geldigheid van 2 jaar.

De WaterToets 2014