

GEMEENTE BUREN

**Ruimtelijke onderbouwing
Donkerstraat 15**

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied.....	4
1.3. Aanpak	4
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5. Leeswijzer.....	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1. Ontstaansgeschiedenis	6
2.2. Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2.1. Zicht op de locatie vanuit de omgeving.....	7
2.2.2. De oprijlaan	8
2.2.3. Bebouwing en beplanting op het erf	8
2.3. Beschrijving planontwikkeling.....	9
2.3.1. Ontwikkeling	9
2.3.2. Beeldkwaliteitsplan.....	11
2.3.3. Landschapsplan	11
2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1. Europees- en Rijksbeleid	12
3.1.1. EU kaderrichtlijn Water.....	12
3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn	12
3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.1.6. Flora- en faunawet	15
3.2. Provinciaal beleid	16
3.2.1. Omgevingsvisie	16
3.2.2. Omgevingsverordening	19
3.3. Regionaal beleid.....	21
3.3.1. Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB).....	21
3.4. Beleid Waterschap	22
3.4.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015.....	22
3.4.2. Keur waterkeringen en wateren	23
3.4.3. Waterplan Buren 2009 - 2017	23
3.5. Gemeentelijk beleid	23
3.5.1. Structuurvisie 2009-2019	23
3.5.2. Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan	25
3.5.3. Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020.....	26
3.5.4. Archeologische beleidsadvieskaart.....	27

3.6. Conclusies	28
-----------------------	----

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN 29

4.1. Archeologie en cultuurhistorie	29
4.1.1. Archeologie.....	29
4.1.2. Cultuurhistorie	30
4.2. Leidingen	31
4.3. Milieu	31
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	31
4.3.2. Bodem	32
4.3.3. Externe veiligheid	34
4.3.4. Geluid	35
4.3.5. Geur.....	35
4.3.6. Luchtkwaliteit.....	36
4.4. Natuur	36
4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS	36
4.4.2. Soorten – flora en fauna.....	37
4.5. Verkeer en parkeren.....	38
4.6. Waterhuishouding.....	39
4.6.1. Algemeen	39
4.6.2. Huidige situatie waterhuishouding	39
4.6.5. Watertoets	42
4.6.6. Conclusie.....	43

5. JURIDISCHE REGELING..... 44

5.1. Algemeen	44
5.2. De locatie.....	44

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID..... 46

6.1. Economische uitvoerbaarheid	46
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	46

BIJLAGEN 47

- Landschapsplan
- Archeologisch onderzoek.....
- Verkennend bodemonderzoek
- Quickscan Flora en fauna
- Digitale watertoets.....
- Beeldkwaliteitsplan.....

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om het behoud, herstel en onderhoud van het monumentale ensemble (monument) op de locatie Donkerstraat 15 te Ravenswaaij veilig te stellen door het geheel een nieuwe gebruiksfunctie 'wonen' toe te kennen en het monumentale ensemble weer zichtbaar te maken en te herstellen en woningen toe te voegen. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het perceel Donkerstraat 15 door het monumentale ensemble met een agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met vier woningen. Het geheel aan monumentale ensemble wordt weer zichtbaar gemaakt en herstelt met 'donjon'.

Op de locatie Donkerstraat 15 te Ravenswaaij is tot voor kort een melkrundveehouderij gevestigd. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Het oorspronkelijke woongebouw met een aangebouwd bedrijfsgebouw en een losstaand bedrijfsgebouw zijn van monumentale waarden. Daarnaast is in de loop der tijd agrarische bebouwing toegevoegd en delen van het oorspronkelijke gebouw verdwenen. Het geheel is gelegen op een verhoogde terp in het landschap en omsloten door een watergang. Het onderhoud en de instandhouding van het totale ensemble is door de omvang van de terp en de gebouwen als ook de status als monument een uitdaging.

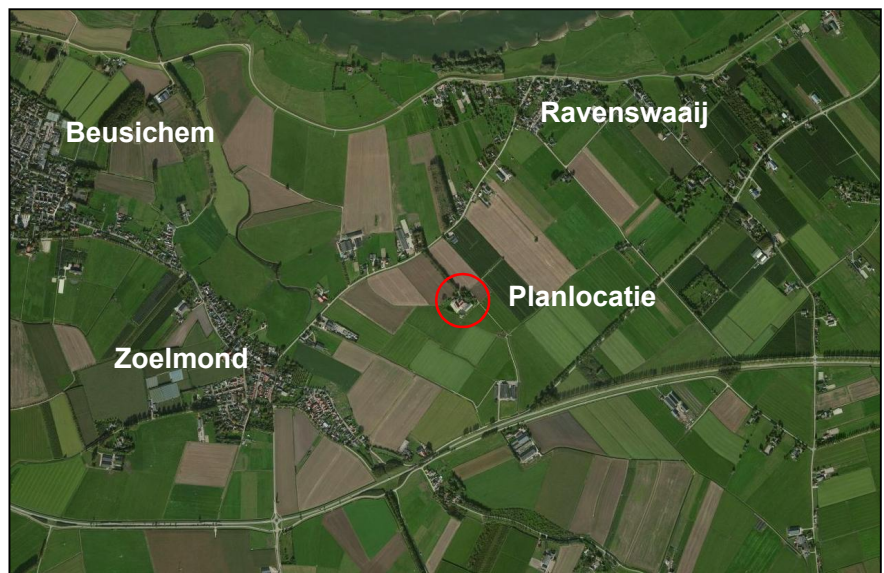
Het plan voorziet in het toekennen van een woonfunctie. De huidige bedrijfswoning wordt herbouwd bij het monumentale ensemble in de vorm van een agrarische schuur. De monumentale boerderij wordt in ere hersteld met Donjon en krijgt weer de woonfunctie terug. De derde woning wordt gerealiseerd in een potstal en de vierde woning wordt gebouwd in de vorm van een hooiberg in het kader van het beleid ruimte voor ruimte doordat voormalige agrarische schuren worden gesloopt. De herontwikkeling als woonfunctie, maakt het mogelijk het monumentale boerderijgebouw zichtbaar te maken en te herstellen en de donjon te herbouwen. Herontwikkeling en het reguleren van het gebruik van het ensemble als woonfunctie maakt het mogelijk het monument te herstellen en de instandhouding duurzaam te regelen.

De gemeente Buren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om de locatie een woonbestemming toe te kennen en een aantal woningen te realiseren op de locatie ter instandhouding en ontwikkeling van het monumentale ensemble. De gemeente wil deze ontwikkeling opnemen in de zesde herziening van het bestemmingsplan buitenge-

bied. 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 zuiden van de kern Ravenswaaij. De locatie is solitair in het landschap gelegen op een terp. Het plangebied betreft de aanwezige voormalige agrarische bedrijfslocatie Donkerstraat 15. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Maurik, sectie M nummers 979.



Ligging plangebied (luchtfoto Bing Maps)

1.3. Aanpak

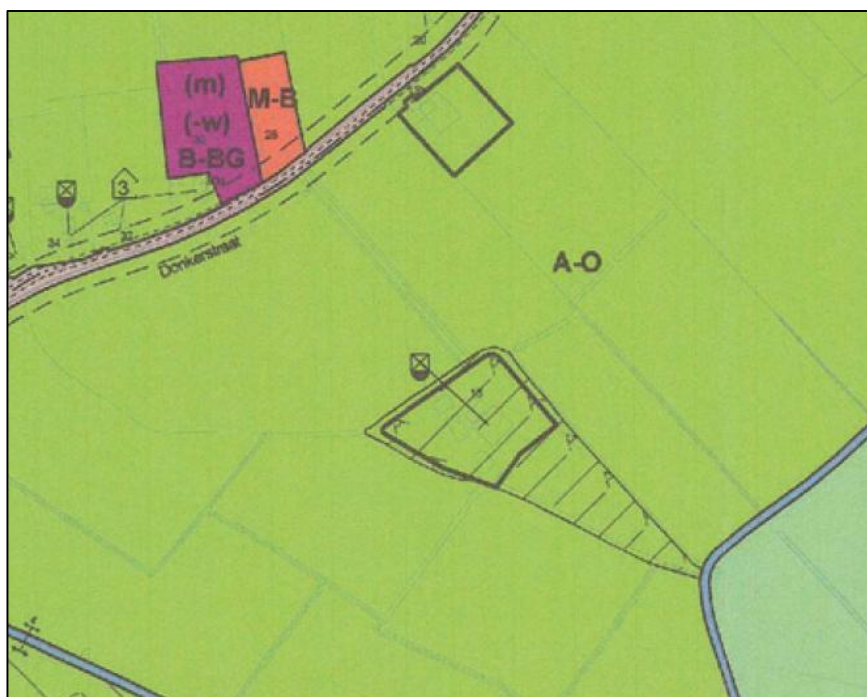
De gemeente Buren werkt aan het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'. In het bestemmingsplan Buitengebied zesde herziening bundelt de gemeente diverse plannen van particuliere initiatiefnemers, actualisaties van nog oude (post)zegel-bestemmingsplannen en een aantal ambtelijke aanpassingen. 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 ‘Agrarisch – Oeverwalgebied’ met een bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Tevens is een deel van de bebouwing aangeduid als monument.



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 Donkerstraat, ten zuiden van het dorp Ravenswaaij, in het buitengebied van gemeente Buren. De Donkerstraat is een buitenweg waaraan diverse agrarische bedrijven en woningen liggen. Het loopt van Zoelmond tot aan Ravenswaaij waar het aansluit op de Lekbandijk. De straat en de planlocatie liggen op de oeverwal langs de dijk, waar ook Ravenswaaij op is gelegen. De bedrijfsactiviteiten van dit hoger gelegen gebied bestaan voornamelijk uit akkerbouw en fruit- en bometeelt. De lager gelegen komgronden ten zuiden van het plangebied worden voornamelijk gebruikt voor gras- en

weilanden. Ter hoogte van de Donkerstraat zijn op kleine afstand relatief veel hoogte verschillen te vinden.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

De planlocatie betreft een oud landgoed genaamd 'Muizenwinkel'. Het voormalige landgoed bestond uit huize Muizenwinkel waar later een lagere boerderij tegenaan is aangebouwd. Tevens zijn diverse loodsen toegevoegd ten behoeve van de agrarische activiteiten. Het erf met het huis en de loodsen wordt ontsloten middels een oprijlaan die vervolgens op de Donkerstraat aansluit. Het ensemble vormt een bijzonder geheel in het landschap.

2.2.1. *Zicht op de locatie vanuit de omgeving*

Het huidig ensemble van de oprijlaan en het erf met de boerderij en bijgebouwen is vanuit verschillende plekken in de omgeving te zien. De reden hiervoor is de hogere ligging van het ensemble en het open agrarisch landschap rondom het plangebied. Door de opgaande beplanting op het erf zijn echter enkel de dakvlakken van de gebouwen te zien vanuit de omgeving. Onderstaande foto's illustreren dit.



Zicht op de planlocatie vanaf de Prinses Margrietstraat.



Zicht op de planlocatie vanuit het dorp Zoelmond.



Zicht op de planlocatie vanaf de Donkerstraat.

2.2.2. De oprijlaan

De boerderij met bijgebouwen ligt aan het einde van een oprijlaan. Deze oprijlaan sluit enerzijds aan op het erf, anderzijds op de Donkerstraat. Aan weerszijden van de oprijlaan staat een bomenrij met volwassen bomen, die door de ligging in het open landschap een beeldbepalend landschappelijk element vormt. Tegenover de entree van de oprijlaan, aan de overzijde van de Donkerstraat, ligt de begraafplaats van Ravenswaaij.



De oprijlaan naar de boerderij.

2.2.3. Bebouwing en beplanting op het erf

Op het erf staat de oude boerderij, huize Muizenwinkel, waaraan later een woning en een loods is aangebouwd. Rondom dit samengestelde gebouw staan nog drie vrijstaande loodsen. Aan de rand van het erf ligt een mestput. De landschappelijke beplanting van het plangebied bestaat uit de bomenrijen langs de oprijlaan en diverse struweel en

bomen rondom de boerderij en bijgebouwen. Aan de zuidoost zijde van het erf is recent een bomenrij aangeplant.



De boerderij met de woning en de deels aangebouwde loodsen.

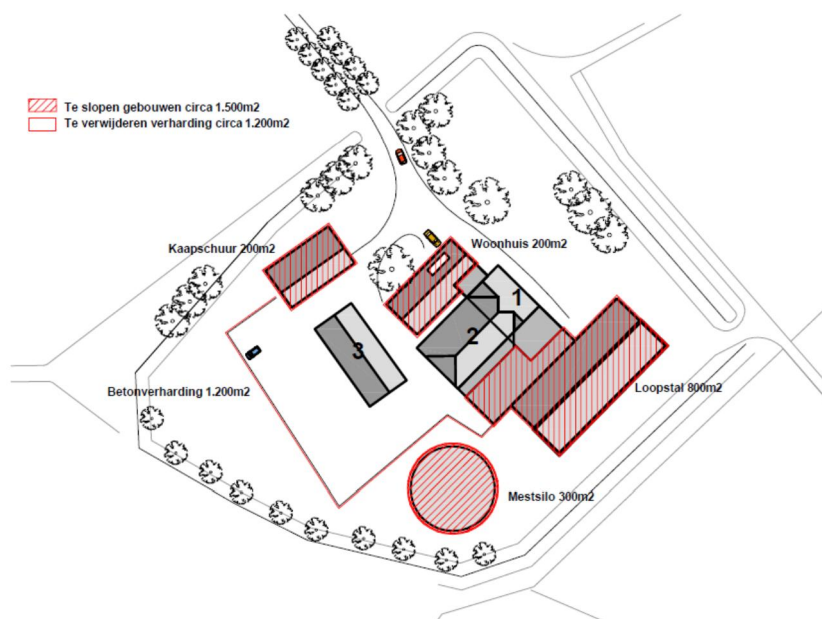
2.3. Beschrijving planontwikkeling

2.3.1. Ontwikkeling

Initiatiefnemers beschikken op locatie over een monumentaal ensemble. In de huidige situatie maakt dit ensemble onderdeel uit van een agrarische bedrijfslocatie en is tot voor kort ook als zodanig agrarisch in gebruik geweest. Het onderhoud en de instandhouding van het totale ensemble is door de omvang van de terp en de gebouwen als ook de status als monument een uitdaging. Ter instandhouding en ontwikkeling van het monumentale ensemble en het behoud voor toekomstige generaties zijn initiatiefnemers voornemens de locatie een nieuwe functie te geven, als woonlocatie met de mogelijkheid tot kleinschalig beroep en bedrijf aan huis.

Concreet voorziet het plan in:

- het toekennen van een woonfunctie in de oorspronkelijke bedrijfswoning in het monumentale pand, het herstel van het monumentale pand door de reconstructie van de donjon en het bakhuis, en het toevoegen van een bijgebouw (ca 100 m²);
- het toekennen van een woonfunctie in de monumentale potstal;
- de nieuwbouw van een woning, ter vervanging van de reeds jarenlang gebruikte bedrijfswoning op afstand van het monumentale ensemble;
- het realiseren van een woning in de vorm van een hooiberg in het kader van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in ruil voor een woning;
- de herinrichting van het erf, waarbij een gezamenlijke ruimte ontstaat voor de 4 woningen/woonpercelen;
- het realiseren van een schuur (ca. 200 m²).



Figuur: bestaande situatie te handhaven en te slopen bebouwing planontwikkeling (Bron: Concept beeldkwaliteit; Architectenbureau Henk van der Wielen ism SYNarchi, febr 2015)



Figuur: planontwikkeling (Bron: Concept beeldkwaliteit; Architectenbureau Henk van der Wielen ism SYNarchi, sept 2015)

De herontwikkeling als woonfunctie, maakt het mogelijk het monumentale boerderijgebouw zichtbaar te maken en te herstellen. Herontwikkeling en het reguleren van het gebruik van het ensemble als woonfunctie maakt het mogelijk het monument te herstellen en de instandhouding duurzaam te regelen.

2.3.2. *Beeldkwaliteitsplan*

Voor het plangebied en de voorgestane ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen, uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. De uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere ontwerp van de bouwmassa's een sturende rol vervullen. Denk hierbij aan welstandseisen beschreven op diverse onderdelen, zoals architectuur van de bebouwing, materiaalgebruik, bouwvolumes, oriëntatie, en buitenruimte. De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader zijn voor de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als **bijlage** en maakt als zodanig onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.3.3. *Landschapsplan*

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage toegevoegd.

De landschappelijke inpassing voorziet in landschapselementen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een landschappelijke inbedding van de nieuwe bebouwing. Het plan is opgesteld aan de hand van de gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan.

2.4. **Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen**

Het planvoornemen voorziet in het reguleren van het gebruik van bestaande agrarische gebouwen als woning en tevens maakt het plan het toevoegen van woningen mogelijk. In de huidige situatie is sprake van een agrarische bedrijfslocatie die ook als zodanig is bestemd. De planontwikkeling, zowel het gebruik als het bouwplan zijn strijdig met dit plan en daarmee niet rechtstreeks mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

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.

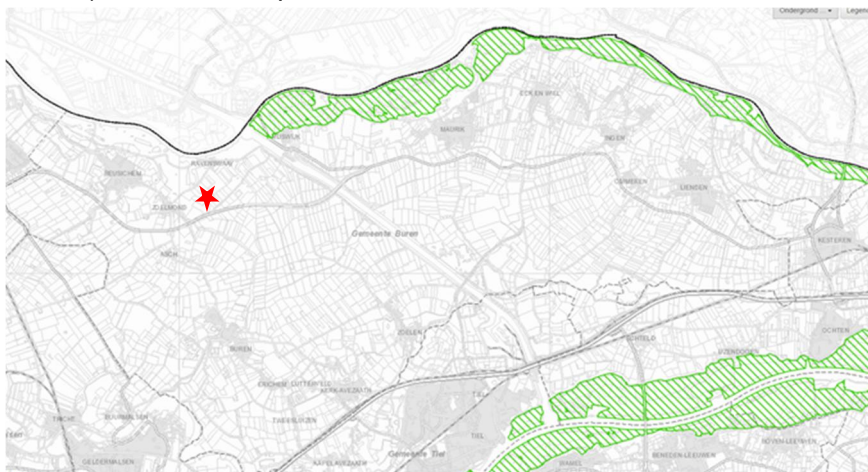
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de in pandige functieverandering van monumentale voormalige agrarische gebouwen ten behoeve van 2 woningen, herbouw cq. verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning alsmede toevoeging van één extra woning. Het plan heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Het voornemen leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. 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 is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (Rijntakken) bevindt zich op ca. 2,3 km afstand.



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

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een agrarische bedrijf (veehouderij), waarmee de ammoniakemissie van het bedrijf eveneens wordt beëindigd. Daarnaast vindt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing plaats in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning, verplaatsing van 1 bestaande (voormalige) bedrijfswoning) alsmede functieverandering van voormalige monumentale bedrijfsbebouwing ten behoeve van 2 woningen.

Gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen zijn geen significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.

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 selectie-vere inzetz 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 duur-

zame 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. Het voornemen heeft betrekking op verplaatsing van een bestaande (voormalige) bedrijfswoning, functieverandering van bestaande monumentale voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van 2 burgerwoningen alsmede toevoeging van 1 burgerwoning in ruil voor sloop van de overvloedige voormalige agrarische bebouwing. 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.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient sloop van voormalige bedrijfsgebouwen plaats te vinden, alsmede verplaatsing cq. herbouw van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning en toevoeging van 1 extra woning op onbebouwde grond.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot

verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2. van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd.

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 en duurzame land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Om grondgebonden bedrijven als functionele dragers van het platteland te behouden en versterken biedt de provincie ruimte voor groene groei en verbreding. 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

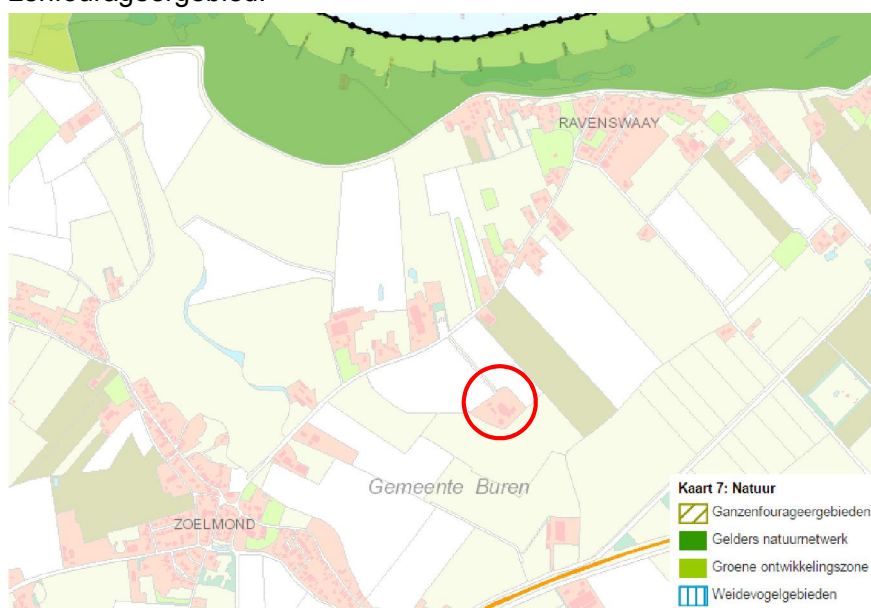
De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende

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.

Het voornemen heeft betrekking op functieverandering van een monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie in een woonfunctie. Hiertoe wordt de bestaande (voormalige) bedrijfswoning verplaatst c.q. herbouwd, vindt in pandige functieverandering plaats van bestaande monumentale voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van 2 burgerwoningen alsmede toevoeging van 1 burgerwoning in ruil voor sloop van de overblijvende voormalige agrarische bebouwing. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Gelders natuurnetwerk

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

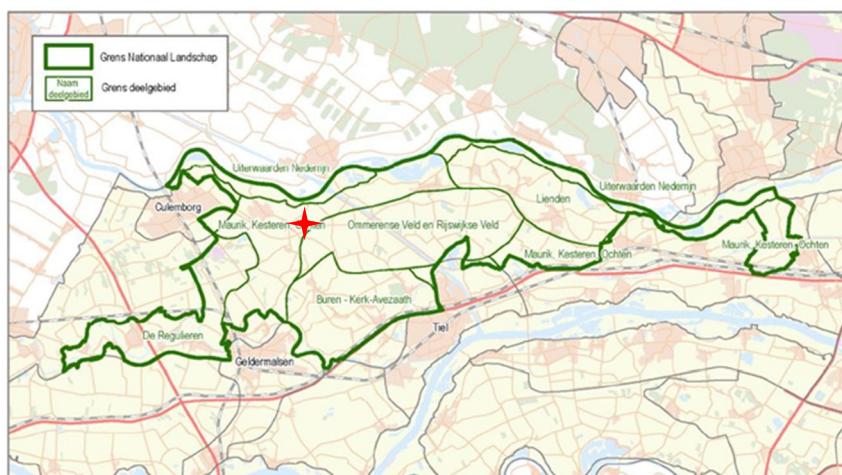


Uitsnede Omgevingsvisie kaart 7: Natuur.

Nationaal landschap

De planlocatie maakt tevens geen onderdeel uit van een aanwezen 'waardevol open gebied', maar maakt wel onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'Rivierengebied', deelgebied 'Maurik, Kesteren, Ochten'.

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)

De belangrijkste kernkwaliteiten van het deelgebied Maurik, Kesteren, Ochten betreffen:

- Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden;
- Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur;
- Relatief veel boomteelt;
- Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen.

Ten behoeve van het behoud, herstel en onderhoud van het monumentale ensemble (monument) op de planlocatie Donkerstraat 15 wordt herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie toegestaan door toekenning van de gebruiksfunctie 'wonen' aan de gehele locatie. De herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie als woonfunctie, maakt het mogelijk om de voormalige donjon te herbouwen en het monumentale ensemble te herstellen, zichtbaar te maken en de instandhouding te

duurzaam te reguleren.

Het plan voorziet in het realiseren van een woonfunctie in de oorspronkelijke bedrijfswoning in het monumentale pand en in een woonfunctie in de monumentale potstal, het verplaatsen cq. herbouwen van de huidige bedrijfswoning op afstand van het monumentale ensemble, en toevoeging van een burgerwoning in de vorm van een hooibergwoning, waarbij tegelijkertijd de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Daarnaast vindt herinrichting van het erf plaats.

Voor het plangebied en de voorgestane ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin zowel programmatische als stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgesteld. Daarnaast is ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling een landschapsplan opgesteld.

De locatie is gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied. De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling van een monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie (veehouderij), waarbij de bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt verplaatst c.q. herbouwd, inpandige functieverandering plaats vindt van bestaande monumentale voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van 2 burgerwoningen alsmede toevoeging van 1 burgerwoning in ruil voor sloop van de overvloedige voormalige agrarische bebouwing. Het geheel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het voornemen past daarmee in de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening

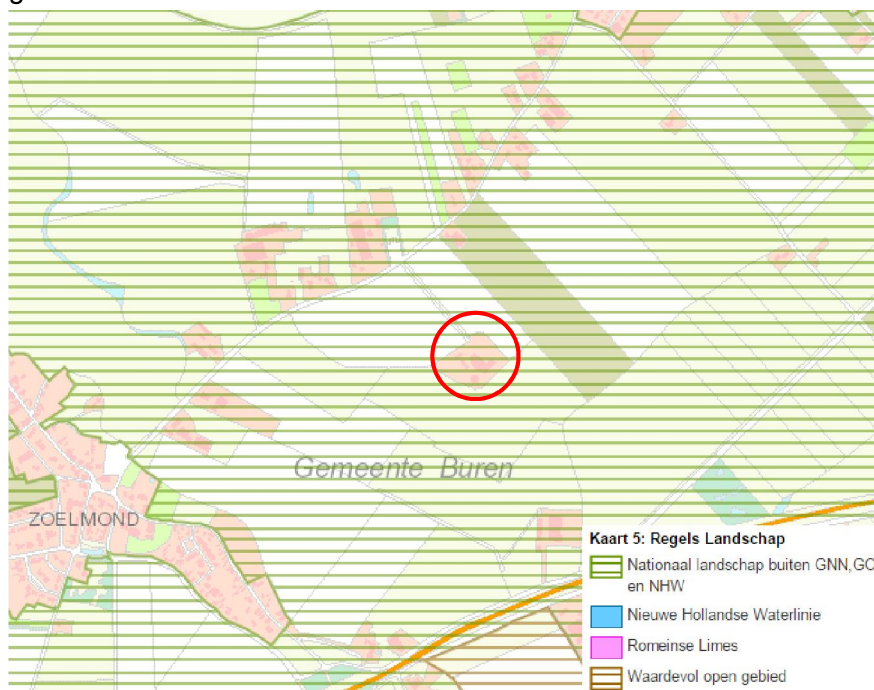
De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en

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.

Oprichting van nieuwe woonlocaties (ook in het kader van functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing) kan alleen worden toegestaan, wanneer dit past in het geldende vastgestelde Kwalitatieve Woonprogramma dan wel de regionale kwantitatieve woonopgave.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk of een waardevol open gebied. De locatie maakt wel onderdeel uit van 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.

De locatie is gesitueerd buiten het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een waardevol open gebied. De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid wei-

devogelgebied, ganzenfourageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

Toevoeging van (in totaal) drie woningen past binnen het regionaal woningbouw-programma.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling van een monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie (veehouderij), waarbij de bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt verplaatst c.q. herbouwd, in pandige functieverandering plaats vindt van bestaande monumentale voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van 2 burgerwoningen alsmede toevoeging van 1 burgerwoning in ruil voor sloop van de overtollige voormalige agrarische bebouwing. Het geheel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de planlocatie niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

Het ruimtelijk voornemen leidt daarmee 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. Voor deze bebouwing kunnen wel rechten worden ontleend voor de bouw van een extra woongebouw cq. woning. Hierbij geldt dat gemeenten strenge eisen stellen aan de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale/karakteristieke panden.

Daarnaast worden ten behoeve van de verbetering van de landschappelijke kwaliteit mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw in de vorm van een woongebouw. Wanneer er ruimtelijke argumenten (landschappelijk en/of stedenbouwkundig) bestaan tegen de bouw van een woongebouw of wanneer de eis van een woongebouw een – financiële of persoonlijke – belemmering vormt voor functieverandering, worden mogelijkheden geboden voor het terugbouwen van een individuele vrijstaande woning (mits sloop plaats vindt van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen).

Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling van een monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie (veehouderij), waarbij de bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt verplaatst c.q. herbouwd. Daarnaast vindt een inpandige functieverandering plaats, waarbij een woonfunctie wordt toegekend aan de oorspronkelijke bedrijfswoning in het monumentale pand alsmede aan de monumentale potstal. De overige (niet-monumentale) voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (totale oppervlakte 1.200 m² alsmede 300 m² meststalo), waarvoor in ruil een vrijstaande woning in de vorm van een hooibergwoning wordt opgericht. Het geheel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing.

Het initiatief heeft betrekking functieverandering/verbouw van twee monumentale panden voor twee woonfuncties. Daarnaast wordt alle overtollige (niet-monumentale) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt met een totale oppervlakte van 1.200 m² (alsmede 300 m² meststalo), waarvoor in ruil extra woningen worden gerealiseerd. Ten behoeven van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is zowel een beeldkwaliteitsplan als een landschapsplan opgesteld.

Hiermee voldoet het initiatief aan de randvoorwaarden van het regionaal beleidskader.

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.

Met ingang van 27 november 2015 wordt het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat evenals het Waterbeheerplan 2010-2015 over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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 kansen 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 betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in bebouwingsoppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.6.

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.

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 op (de rand van) een oeverwal. Op de oeverwallen en stroomruggen wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, welke de besloten, kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen en stroomruggen ondersteunen. Het behoud van hoogstamfruitgaarden wordt gestimuleerd evenals nieuwe ontwikkeling hiervan..

Ten behoeve van het behoud, herstel en onderhoud van het monumentale ensemble (monument) op de planlocatie Donkerstraat 15 wordt herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie toegestaan door toekenning van de gebruiksfunctie 'wonen' aan de gehele locatie. De herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie als woonfunctie, maakt het mogelijk om de voormalige donjon te herbouwen en het monumentale ensemble te herstellen, zichtbaar te maken en de instandhouding te duurzaam te reguleren.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie is een beeldkwaliteitsplan alsmede landschapsplan opgesteld, waarmee de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van voorgenomen functieverandering naar een 'woonfunctie' van het perceel met in totaal 4 woningen wordt gewaarborgd.

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 Rijswijk's polderlandschap, deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'. Hier staat hier het karakteristieke grondgebruik op de oeverwallen voorop. Tegenwoordig is dat fruitteelt en boomteelt met verspreide bebouwing. Nieuwbouw wordt hier zeker niet gepropageerd op een enkele kleine nieuwbouwlocatie bij de dorpen na. Ontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfstvormen bij de agrarische bedrijven dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie is een beeldkwaliteitsplan alsmede landschapsplan opgesteld, waarmee de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van voorgenomen functieverandering naar een 'woonfunctie' van het perceel met in totaal 4 woningen wordt gewaarborgd.

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 gehersrukt. Gemeentelijk uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Met het voornemen worden drie burgerwoningen toegevoegd. Doelgroep vormt met name de hogere inkomens. Het initiatief is daarmee in overeenstemming 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 wijkt 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.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

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 plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met een hoge archeologische verwachting en maakt deel uit van een AMK-terrein. Om die reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

3.6. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Het plangebied kent een hoge verwachtingswaarde voor archeologie en maakt onderdeel uit van een AMK-terrein. Ten behoeve van het plan is in het kader van archeologie een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie verricht. Het bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Voor met name de resten van gebouwen en grachten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd, geldt een bijzonder hoge verwachting in verband met de voormalige aanwezigheid van een omgracht, versterkt huis op deze locatie. Om deze reden vormt het plangebied een AMK-terrein.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied tien gutsboringen gezet. Hiervoor is voor een groot deel gebruik gemaakt van boorpunten waarop door het aanwezige beton is voorgeboord. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een verhoogde woongrond (woerd) van klei bestaat met daarin een grote hoeveelheid sloopresten die overwegend uit oranje baksteenpuin bestaan. In vier van de tien boringen lijken zogenaamde uitbraaksleuven te zijn aangetroffen. Op deze locaties zijn bakstenen muren en/of funderingen tot anderhalve á twee en een halve meter beneden het huidige maaiveld gesloopt om de stenen te kunnen hergebruiken. Dit vormt een sterke aanwijzing dat van (veel van) de oudste bouwfasen weinig zal resteren binnen het plangebied. Op de boorpunten lijken geen behoudenswaardige archeologische resten meer aanwezig te zijn in de bovenste anderhalve meter beneden het huidige maaiveld. Hieronder zijn dergelijke resten plaatselijk echter nog wel aanwezig. Deze lijken te bestaan uit de diepste funderingsresten die bij de sloop bewaard

zijn gebleven. Tevens is bekend dat sommige van de huidige muren op oudere funderingen staan.

Op basis van de resultaten van het onderzoek moet worden geconcludeerd dat diepe bodemingrepen binnen het plangebied tot aantasting van archeologische waarden zullen leiden. Tot anderhalve meter beneden het huidige maaiveld is de kans hierop echter klein. Dit geldt niet indien muren worden gesloopt die op oudere muur- of funderingsresten staan. In dat geval kunnen sloopactiviteiten al boven anderhalve meter beneden het maaiveld tot aantasting van middeleeuwse gebouwresten leiden.

Gezien het bovenstaande moet worden geadviseerd om diepe bodemingrepen vooraf te laten gaan door een proefsleuvenonderzoek en om de sloop van gebouwresten die op oudere muur- en of funderingsresten staan, archeologisch te laten begeleiden.

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.

De planlocatie betreft een oud landgoed genaamd 'Muizenwinkel'. De Muizenwinkel betreft een gemeentelijk monument. Het voormalige landgoed bestond uit huize Muizenwinkel waar later een lagere boerderij tegenaan is aangebouwd. Het huis bestond oorspronkelijk uit een enigszins kasteelachtig gebouw, waartegen een lagere boerderij was aangebouwd. Het huidige pand dateert van de 18e eeuw, maar heeft een oudere kern. Links van het huis bevond zich een stenen toren, die in 1946 afgebroken is. Op het dak bevindt zich nog steeds een klein luidklokje. Sommige muurankers zijn voorzien van afbeeldingen

Ten behoeve van het behoud, herstel en onderhoud van het monumentale ensemble (monument) op de planlocatie wordt herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie toegestaan door toekenning van de gebruiksfunctie 'wonen' aan de gehele

locatie. Hierbij wordt de bestaande (voormalige) bedrijfswoning verplaatst c.q. herbouwd, in pandige functieverandering plaats vindt van bestaande monumentale voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van 2 burgerwoningen alsmede toevoeging van 1 burgerwoning in ruil voor sloop van de overvloedige voormalige agrarische bebouwing. Het geheel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing.

De herontwikkeling van de monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie als woonfunctie, maakt het mogelijk om de voormalige donjon te herbouwen en het monumentale ensemble te herstellen, zichtbaar te maken en de instandhouding te duurzaam te reguleren.

Ten behoeve van de herontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan alsmede landschapsplan opgesteld, waarmee de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van voorgenomen functieverandering naar een 'woonfunctie' van het perceel met in totaal 4 woningen wordt gewaarborgd. Tevens zal in het kader van de herontwikkeling van het monumentale ensemble een bouwhistorische verkenning worden verrichten, waarmee de bouwhistorische waardevolle onderdelen worden geborgd en als uitgangspunt voor de uitwerking van de bouwplannen tijdens de realisatiefase kunnen fungeren.

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 (plnologische) 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 hinder veroorzakende (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 omgeving van het plangebied is sprake van een aantal burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. De woningen zijn allen ten noorden van het plangebied gelegen.

Locatie	Functie	afstand
Donkerstraat 32, 34, 36	wonen	>300 m

Daarnaast zijn op afstand een aantal bedrijven gelegen die in het kader van milieu zijn gezoneerd:

Locatie	Functie	Norm	Afstand
Prinses Margrietsstraat 10a	Melkveebedrijf	50	310 m
Donkerstraat 28	Begraafplaats	10	235
Donkerstraat 30	Manege	50	245
Donkerstraat 17	Transportbedrijf met opslag	50	375
Donkerstraat 38	Melkveebedrijf	50	425

De te ontwikkelen woningen zijn alle gelegen buiten spuitzones als gevolg van o.a. fruitteelt. Om dit ook naar de toekomst te kunnen borgen is op het agrarisch perceel (weiland onderdeel van een melkveebedrijf) een teeltvrije zone als zodanig bestemd.

Gezien de afstand tot de omliggende functie leidt het realiseren van 4 burgerwoningen niet tot belemmeringen voor omliggende functies. Tevens kan in de woningen een goed woon en leefklimaat worden geborgd. 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. Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740 bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren:

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden veelal zwakke tot sporadisch bijmengingen met baksteendeeltjes aangetroffen in zowel de boven- als ondergrond. Daarnaast zijn bij enkele boringen bijmengingen met puinresten aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en analytisch asbestonderzoek van de bodemlagen waar visueel puinresten worden waargenomen, kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden gehandhaafd.

Uit de analyse van de grond onder de met beton verharde opstallen en het buitenterrein is licht verontreinigd; in het kader van de Wbb bestaat echter geen directe aanleiding om over te gaan tot aanvullend c.q. nader onderzoek.

De grond in de tuin en groene stroken om de erfverhardingen zijn geanalyseerd. Hieruit blijkt dat de concentraties lood en zink de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Voor het overige worden geen verhoogde parameters aangetroffen.

Voor de ondergrond geldt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Ter plekke van de voormalige boven- en ondergrondse tanks is geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Hiermee worden de visuele waarnemingen tijdens de uitvoering van het veldwerk bevestigd.

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat slechts marginaal verhoogde concentraties barium, naftaleen en/of xylenen worden aangetroffen. Voor het overige worden geen verhoogde concentraties in het grondwater aangetroffen. Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen.

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten grotendeels bevestigd. Daarnaast dient de hypothese verdacht

met betrekking tot het aantreffen van bestrijdingsmiddelen en/of minerale olie worden verworpen. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de licht verhoogde concentraties in zowel de bovengrond en het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.3. *Externe veiligheid*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

In onderhavig geval is er sprake van het realiseren van 4 zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (woningen). Het beleid is derhalve van toepassing.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect externe veiligheid kan achterwege blijven.

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.

Het plan voorziet in het realiseren van 4 woningen, die in het kader van Wet geluidhinder dienen te worden aangemerkt als geluidgevoelig. De woningen liggen buiten de akoestische zone van wegen, spoorwegen en bedrijven. Gezien de ligging van het plangebied tot de openbare weg en omliggende functies kan worden gesteld dat in de woningen sprake zal zijn van een acceptabel geluidsniveau. Een nader onderzoek is derhalve achterwege gelaten.

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.

Het plan maakt 4 geurgevoelige objecten mogelijk. Nabij het plangebied is geen sprake van een veehouderijactiviteit. Binnen het plangebied is derhalve geen sprake van geurbelasting als gevolg van een veehouderij. Het geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. het gemeentelijke geurbeleid onderschrijft dat sprake is van een acceptabel niveau voor geur.

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.

Als gevolg van het plan worden de agrarische melkrundveehouderij-activiteiten definitief beëindigd en is sprake van 3 nieuwe woningen en 1 vervangende nieuwbouwwoning. Door het plan is sprake van het saneren van een belangrijke bron van fijnstof (houden van vee). Het plan heeft dan ook een positief effect op de luchtkwaliteit van het gebied.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

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 plangebied ligt op ongeveer 2.300 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het gebied ligt op ongeveer 800 meter van het GNN. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de afstand tot het GNN en nabijgelegen Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen een negatieve effect zullen hebben op deze gebieden.

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. Door Staro BV is een ecologisch onderzoek in de vorm van een flora en fauna quick scan uitgevoerd. Het rapport maakt als **bijlage** onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten. Uit de onderzoek komt het volgende naar voren:

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een onthefing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op mogelijk aanwezig leef- en foerageergebied van steenmarter (FFtabel 2).

Het plangebied kan deel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen (FFtabel3). De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen. In de te slopen bebouwing zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Door het slopen van de bebouwing verdwijnen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen. Nader onderzoek naar vleermuizen gedurende de periode half mei t/m september dient

te worden uitgevoerd om te kunnen bepalen wat de effecten zijn van de voorgenomen plannen op vleermuizen.

De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op mogelijk aanwezig leef- en foerageergebied van waterspitsmuis (FFtabel 3).

Met name de bomen en struiken binnen het plangebied zijn geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten.

In het plangebied is een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats van kerkuil aanwezig. Er dient daarom voorafgaand aan de sloop van de bebouwing een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de kerkuil bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Daarnaast is het niet uit te sluiten dat in het plangebied een vaste rust- en verblijfplaats van steenuil aanwezig is. Nader onderzoek naar deze uilensoorten is noodzakelijk. Het onderzoek naar steenuil dient te worden uitgevoerd in de periode half februari t/m half april. Het nader onderzoek naar kerkuil dient te worden uitgevoerd in de periode februari t/m eind augustus.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek dient nader onderzoek plaats te vinden naar vleermuizen, kerkuil en steenuil, om maatregelen vast te stellen ter voorkoming van strijdigheid met de Flora en faunawet tijdens de uitvoering van het 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.

Het huidige erf is ontsloten vanaf de Donkerstraat via een oprijlaan. In de nieuwe situatie is sprake van een gezamenlijk erf tussen de 4 woningen, dat conform de huidige situatie via de oprijlaan is ontsloten. 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. Huidige situatie waterhuishouding

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd op een terp in het oeverwalgebied. Het maaiveld ter plaatse varieert in hoogte en ligt op circa 4,2 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit kalkhoudende en kalkloze poldevaaggronden, die ter plaatse zandige klei bevatten (bron: kaartenatlas Gelderland).

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 60 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland). De ontwatering is matig tot redelijk diep.

Oppervlaktewater

De terp waarop de planlocatie is gelegen wordt omringd door c-watergangen, zie ook onderstaande afbeelding.



Uitsnede situering watergangen nabij plangebied (Bron: Legger Wateren, waterschap Rivierenland)

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de te verplaatsen woning alsmede toevoeging van de extra (hooiberg)woning infiltreert momenteel nog vrij in de bodem omdat het terrein daar op dit moment onverhard is. De 2 overige woningen worden in bestaande bebouwing gerealiseerd, dat is aangesloten op de riolering.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

4.6.3. Toekomstige situatie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herontwikkeling van een monumentale voormalige agrarische bedrijfslocatie (veehouderij), waarbij de bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt verplaatst c.q. herbouwd, in pandige functieverandering plaats vindt van bestaande monumentale voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van 2 burgerwoningen alsmede toevoeging van 1 burgerwoning in ruil voor sloop van de overvloedige voormalige agrarische bebouwing

*4.6.4. Gevolgen voor de waterhuishouding*Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt, zie navolgende paragraaf.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe gebouwen en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

De terp waarop de planlocatie is gelegen wordt omringd door c-watergangen. Het voorgenomen initiatief heeft geen effect op de bestaande watergangen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

4.6.5. 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.dewater-toets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat mogelijk invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Dit ruimtelijk plan dient dan ook de normale watertoetsprocedure te volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met het Waterschap Rivierenland.

Hiertoe zal het voornemen in het kader van het vooroverleg over het Veegplan Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Buren 6^e herziening met het Waterschap worden besproken. De eventueel door het waterschap aangeduide aandachtspunten zullen in de onderbouwing

worden verwerkt.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan nog wel een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

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

4.6.6. 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 de voorwaardelijke verplichting.

5.2. De locatie

Voor de locatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden – de bestemming *Wonen* opgenomen.

Binnen de woonbestemming wordt een viertal bouwvlakken opgenomen, waarbinnen elk maximaal één woning mag worden gebouwd. Voor elk van de bouwvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen. De bouwvlakken waar een bebouwingspercentage van 100% is opgenomen, zijn bestaande gebouwen waarbinnen een woning wordt opgenomen. Mede gelet op de afwijkende maatvoering van de te behouden bestaande monumentale panden alsmede de situering op een terp zijn in afwijking van de standaardmaatvoering per gebouw specifieke maatvoeringen op de verbeelding opgenomen en is sprake van een locatiespecifieke peilhoogte, die in de regels is vastgelegd.

De gronden gelegen binnen 50 m tot het woonperceel, zijn voorzien van de aanduiding ‘milieuzone – teeltvrije zone’. Door deze bufferzone als zodanig mee te nemen, wordt het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd. Ter plaatse van deze aanduiding is de oprichting van teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten, zodat het zicht op de monumentale bedrijfslocatie gewaarborgd wordt.

Het initiatief is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plan is derhalve voorzien van een landschapsplan (zie bijlage) gericht op behoud van het besloten karakter van het oeverwalgebied. Voor de aanleg en instandhouding van het landschapsplan, wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Een deel van de gronden zijn, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, bestemd tot *Groen – Beplantingsstrook*.

Voor het gehele woonperceel is – vanwege de hoge archeologische waarde – de dubbelbestemming, *Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied*, opgenomen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het ensemble, is over het gehele woonperceel de dubbelbestemming *Waarde – Cultuurhistorie*. Dit betekent dat alle bouwplannen getoetst dienen te worden aan het behoud van de cultuurhistorische waarde. In het kader de aanvraag omgevingsvergunning dient een bouwhistorische verkenning te worden uitgevoerd ter behoud van de bestaande waardevolle bouwhistorische onderdelen van het ensemble.

Aan de noordoostzijde van het woonperceel is een schuur gesitueerd, die dienst kan doen als (werktuig)berging ten behoeve van de vier woningen. In het bestemmingsplan zal deze schuur worden aangeduid als ‘specifieke vorm van wonen – schuur’.

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

- Landschapsplan
- Archeologisch onderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Quicksan Flora en fauna
- Digitale watertoets
- Beeldkwaliteitsplan

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Donkerstraat 15 Ravenswaaij

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Ruimtelijke context plangebied	4
2.2. Beschrijving huidig plangebied	5
Zicht op de locatie vanuit de omgeving	5
De oprijlaan	6
Bebouwing en beplanting op het erf	6
3. LANDSCHAPSBELEID	7
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren	7
3.2. Deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'	8
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	9
Planbeschrijving	9
Het planconcept voor de landschappelijke inpassing	10
De bomenlaan	10
Beplanting op het erf.....	11
Beplanting aan de randen	11
Tuinvorming.....	11

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van wonen. De monumentale boerderij op het perceel wordt gerestaureerd waarbij de later (aangebouwde) agrarische bebouwing verwijderd wordt. Een bestaande woning wordt herbouwd en het perceel wordt uitgebreid met twee nieuwbouwwoningen in traditionele stijl. Het resultaat van de ontwikkeling is een klein wooncluster binnen de historische omgeving van het plangebied.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan buitengebied te worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt tussen de dorpen Zoelmond en Ravenswaaij, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het perceel ligt op een verhoging in het landschap en heeft een eigen oprijlaan vanaf de Donkerstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door de dorpen, het buitengebied met agrarische bedrijvigheid en de dijken en linten die er tussendoor lopen.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het landschapsbeleid van de gemeente Buren uiteengezet, waarna in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in woord en beeld.



Historische topografische kaart (1900) van het plangebied. (kademo.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke context plangebied

Het plangebied ligt aan de Donkerstraat, ten zuiden van het dorp Ravenswaaij, in het buitengebied van gemeente Buren. 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 lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

De Donkerstraat is uit buitenweg waaraan diverse agrarische bedrijven en woningen liggen. Het loopt van Zoelmond tot aan Ravenswaaij waar het aansluit op de Lekbandijk. De straat en de planlocatie liggen op de oeverwal langs de dijk, waar ook Ravenswaaij op is gelegen. De bedrijfsactiviteiten van dit hoger gelegen gebied bestaan voornamelijk uit akkerbouw en fruit- en bometeelt. De lager gelegen komgronden ten zuiden van het plangebied worden voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden. Ter hoogte van de Donkerstraat zijn op kleine afstand relatief veel hoogte verschillen te vinden.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

2.2. Beschrijving huidig plangebied

De planlocatie betreft een oud landgoed genaamd 'Muizenwinkel'. Het voormalige landgoed bestond uit huize Muizenwinkel waar later een lagere boerderij tegenaan is aangebouwd. Tevens zijn diverse loodsen toegevoegd ten behoeve van de agrarische activiteiten. Het erf met het huis en de loodsen wordt ontsloten middels een oprijlaan die vervolgens op de Donkerstraat aansluit. Het ensemble vormt een bijzonder geheel in het landschap.

Zicht op de locatie vanuit de omgeving

Het huidig ensemble van de oprijlaan en het erf met de boerderij en bijgebouwen is vanuit verschillende plekken in de omgeving te zien. De reden hiervoor is de hogere ligging van het ensemble op een terp en het open agrarisch landschap rondom het plangebied. Door de opgaande beplanting op het erf zijn echter enkel de dakvlakken van de gebouwen te zien vanuit de omgeving. Onderstaande foto's illustreren dit.



Zicht op de planlocatie vanaf de Prinses Margrietstraat.



Zicht op de planlocatie vanuit het dorp Zoelmond.



Zicht op de planlocatie vanaf de Donkerstraat.

De oprijlaan

De boerderij met bijgebouwen ligt aan het einde van een oprijlaan. Deze oprijlaan sluit enerzijds aan op het erf, anderzijds op de Donkerstraat. Aan weerszijden van de oprijlaan staat een bomenrij met volwassen bomen, die door de ligging in het open landschap een beeldbepalend landschappelijk element vormt. Tegenover de entree van de oprijlaan, aan de overzijde van de Donkerstraat, ligt de begraafplaats van Ravenswaaij.



De oprijlaan naar de boerderij.

Bebouwing en beplanting op het erf

Op het erf staat de oude boerderij, huize Muizenwinkel, waaraan later een woning en een loods is aangebouwd. Rondom dit samengestelde gebouw staan nog drie vrijstaande loodsen. Aan de rand van het erf ligt een mestput. De landschappelijke beplanting van het plangebied bestaat uit de bomenrijen langs de oprijlaan en diverse struweel en bomen rondom de boerderij en bijgebouwen. Aan de zuidoost zijde van het erf is recent een bomenrij aangeplant. Doordat de achterkanten naar het landschap staan en door de opgaande beplanting rondom het cluster heeft het ensemble een introvert karakter.



De boerderij met de woning en de deels aangebouwde loodsen.

3. LANDSCHAPSBELEID

3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Buren (2011) van toepassing. Dit ontwikkelingsplan beschrijft de karakteristieken van het lokale landschap en biedt concrete handvatten voor de inpassing van ruimtelijke projecten in het buitengebied. Het is daarmee een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en biedt de gemeente tevens een toetsingskader voor landschapsplannen.

Het landschapsontwikkelingsplan schetst de gewenste ontwikkelingsrichting van de verschillende deelgebieden van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden, waar de openheid voorop dient te staan en waar het landschap ruimte biedt aan recreatie, waterbeheer en natuurontwikkeling. Het plan pleit bovenal om de variatie binnen het landschap te versterken, de banden tussen gebieden te versterken en ruimtelijke kwaliteit te stimuleren.

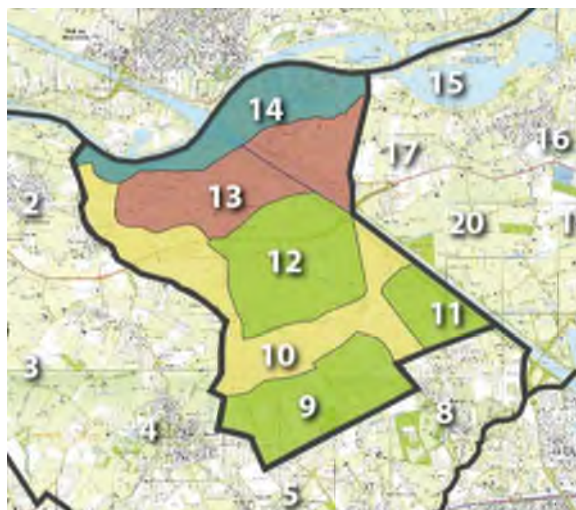


Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Rijswijk's weidse rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als Rijswijk's weidse rivierenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de grootschalige weidebouwgebieden. Deze zorgen voor een typerende weidsheid van het landschap. Daarnaast zijn er verbrede agrarische bedrijvigheid gecombineerd met andere functies zoals recreatie en buiten wonen.

3.2. Deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'

Binnen het weidse rivierenlandschap ligt de planlocatie op in het deelgebied 'de oeverwal met de dorpen'. In dit gebied staat het karakteristieke grondgebruik op de oeverwallen voorop. Tegenwoordig is dat fruitteelt en boomteelt met verspreide bebouwing. De Donkerstraat, tussen Ravenswaaij en Zoelen, wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen weids en kleinschalig.



Het weidse rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie ligt in het deelgebied van de oeverwal met de dorpen (13).

Voor de verevening kunnen streekeigen landschapselementen worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het deelgebied van onderhavige planlocatie zijn dit lijnvormige landschapselementen zoals hakhoutsingels langs struinpaden langs dijken, weilanden en akkers. Bij de dorpen kunnen dorpsgaarden worden aangelegd ter versterking van het karakteristieke dorpsbeeld.

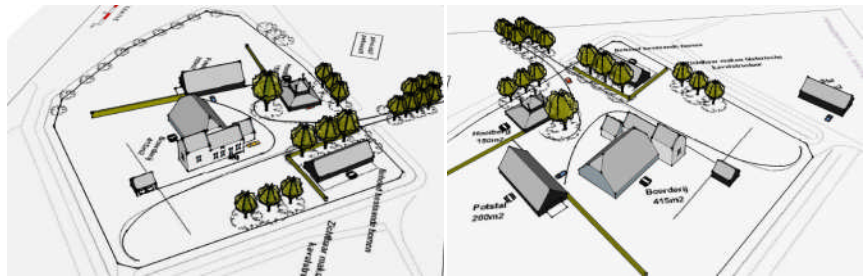
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt gestreefd naar een behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking ervan. In het beleid van de gemeente komt naar voren dat ontwikkelingen bij bestaande woon- en bedrijfspvormen landschappelijk zorgvuldig ingepast dienen te worden. Ook dienen landschappelijke elementen die bij de ontwikkelingen verloren gaan gecompenseerd te worden. Onderstaande tekening laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er uit komt te zien. Daaronder worden de diverse onderdelen van het plan toegelicht.



Planbeschrijving

De agrarische functie van het ensemble wordt vervangen door een woonbestemming met in totaal 4 woningen. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt in oude luister hersteld waarbij latere aanbouwen worden verwijderd en de voormalige donjon en bakhuis worden gereconstrueerd. In de naastgelegen potstal wordt een woning gerealiseerd, en er worden twee woningen en een werktuigenberging aan het ensemble toegevoegd. Het erf wordt een gemeenschappelijke ruimte met de toegang tot de 4 woningen. Deze ruimtelijke ontwikkeling vraagt om een gedegen inpassing in het landschap.



Vogelvluhtillustraties van de voorgenomen plannen (afb. Architectenbureau H. van der Wielen).

Het planconcept voor de landschappelijke inpassing

Het planconcept dat aan het landschapsplan ten grondslag ligt, gaat uit van het behoud van het bijzondere en monumentale karakter van het ensemble. De oprijlaan met de bomenrijen, en het erf met de bomen en de historische bebouwing vormen tezamen een bijzonder element in het buitengebied van Buren. Zeker door de zichtbaarheid van het ensemble vanuit diverse plekken in de omgeving is het van belang dat het bijzondere karakter als uitgangspunt wordt genomen voor onderhavig landschapsplan.

De bomenlaan

De bomenrijen langs de oprijlaan zijn het behouden meer dan waard. De oprijlaan en de bomen vormen een bijzonder lijnvormig element, te meer omdat het in het open landschap is gelegen en daardoor beeldbepalend is voor de omgeving. De boomkronen zijn aansluitend en vormen hierdoor een groen aanzicht, maar door het ontbreken van ondergroei zijn er doorzichten mogelijk naar het achtergelegen landschap. Om deze doorzichten te behouden is het belangrijk om de bomen vrij te houden van ondergroei. Onderstaande foto's illustreren het doorzicht.



Het doorzicht onder de bomen van de oprijlaan. Zodra het achterstaande maïs geoogst is, zal het zicht tot aan de naastgelegen boomgaard reiken.

Beplanting op het erf

In het midden van het erf staat een beeldbepalende solitaire boom. In de voorgenomen transformatie, komt de boom in het midden van de centrale ruimte te staan. De boom markeert hierdoor het centrale erf en vormt hierdoor een wezenlijk onderdeel. Het behoud van de boom is derhalve belangrijk voor het plan.



Te behouden solitaire boom op het erf.

De overige volwassen bomen op het erf worden behouden indien de nieuwbouw van de woningen dit toelaat. De voortuinen van de woningen worden naar inzicht van de bewoners ingericht. Gezien het introverte karakter zullen de voortuinen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Beplanting aan de randen

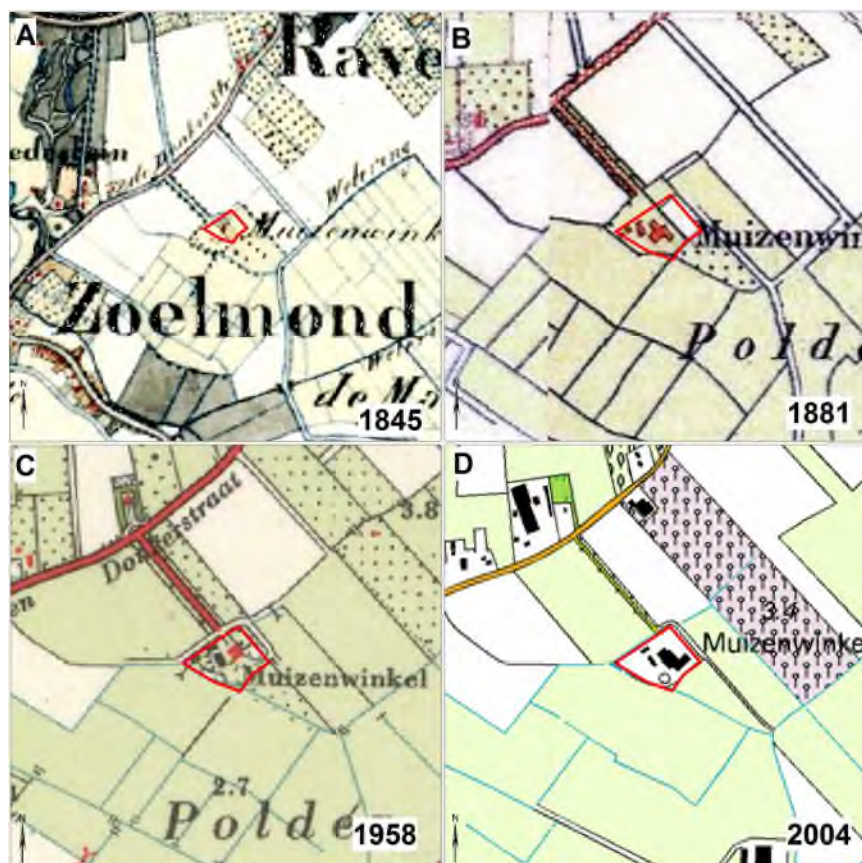
De volwassen bomen aan de randen van de terp worden eveneens behouden, om zo te voorkomen dat het ensemble kaal in het landschap komt te liggen. Hierbij wordt de ondergroei opgeschoond zodat ruimte ontstaat voor de bomen om uit te groeien. Het samenspel van te behouden boomgroepen en open plekken leidt tot veranderende doorzichten vanuit de omgeving. Het toepassen van strakke laanstructuren is op deze plek ongepast gezien de informele opzet van het cluster. Daarnaast zou een laanstructuur concurrentie met de bomenlanen langs de oprijlaan aangaan, wat afbreuk doet aan het unieke karakter van het laatstgenoemde.

Tuinvorming

De tuinen aan de achterzijde van de woningen grenzen aan het open landschap. De tuinen omzoomen met hoge hagen doet afbreuk aan het zicht op het cluster en is derhalve ongewenst. De terp loopt namelijk over in het omliggende land en geeft de bewoners uitzicht naar buiten. Om een besloten gedeelte in de tuinen te creëren is er de mogelijkheid om een (terras) gedeelte af te schermen met hagen. Een deel van de achtergevel blijft op deze manier zichtbaar en de overgang tussen de terp en de omgeving blijft gespaard van harde grenzen in het landschap.

**ArcheoPro Archeologisch rapport
Nr 15068**

**Donkerstraat 15, Ravenswaay
Gemeente Buren
Inventariserend Veldonderzoek (IVO-0);
Bureauonderzoek en booronderzoek**



Richard Exaltus
Joep Orbons

November 2015

ArcheoPro

ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 15068

Donkerstraat 15, Ravenswaay Gemeente Buren Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en booronderzoek

Colofon	
Opdrachtgever:	Pouderoyen, St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen
Status:	Versie 11-11-2015
Projectcode :	15-124
Bestandsnaam :	ArcheoPro Rapport ,Donkerstraat 15, Ravenswaay , 2015 11 11
Archis melding (OM nummer):	3298664100
Bevoegd gezag:	Gemeente Buren
Opslagplaats documentatie:	Provincie Gelderland
ISSN:	1569-7363
Auteur:	Richard Exaltus, Joep Orbons
Projectleider:	Richard Exaltus
Projectmedewerkers:	Richard Exaltus, Joep Orbons, Hon Rik
Onderaannemers :	nvt
Autorisatie:	Drs. R.P.A. Paulussen, senior-archeoloog
	
Uitgegeven door ArcheoPro © Copyright 2015 ArcheoPro, Eijsden	
ArcheoPro Sint Jozefstraat 45 NL 6245 LL Eijsden Nederland	Tel : 0(0 31) 43 3672586 www.archeopro.nl
Kamer van Koophandel Limburg: 14117581 e-mail: info@archeopro.nl	

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
Samenvatting.....	4
1. Inleiding.....	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Locatiegegevens.....	5
1.3 Aard van de ingreep	5
1.4 Onderzoek	6
2 Bureauonderzoek.....	8
2.1 Methode en bronnen.....	8
2.2 Geo(morfo)logie, aardkunde en bodem	10
2.3 Archeologie	16
2.4 Historie	20
2.5 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel.....	23
2.6 Onderzoeksstrategie	24
3 Veldonderzoek	25
3.1 Verrichte werkzaamheden	25
3.2 Resultaten booronderzoek	25
4 Conclusies en aanbevelingen (beleidsadvies)	30
Verklarende woordenlijst.....	31
Archeologische tijdschaal	31
Bronnen	32
Literatuur.....	33
Bijlage 1: Boorbeschrijving.....	34
Betekenis van de afkortingen:	35

Samenvatting

Op 25 augustus 2015 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Donkerstraat te Ravenswaaij.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Voor met name de resten van gebouwen en grachten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd, geldt een bijzonder hoge verwachting in verband met de voormalige aanwezigheid van een omgracht, versterkt huis op deze locatie. Om deze reden vormt het plangebied een AMK-terrein.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied tien gutsboringen gezet. Hiervoor is voor een groot deel gebruik gemaakt van boorpunten waarop door het aanwezige beton is voorgeboord.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een verhoogde woongrond (woerd) van klei bestaat met daarin een grote hoeveelheid sloopresten die overwegend uit oranje baksteenpuin bestaan. In vier van de tien boringen lijken zogenaamde uitbraaksleuven te zijn aangetroffen. Op deze locaties zijn bakstenen muren en/of funderingen tot anderhalve á twee en een halve meter beneden het huidige maaiveld gesloopt om de stenen te kunnen hergebruiken. Dit vormt een sterke aanwijzing dat van (veel van) de oudste bouwfasen weinig zal resteren binnen het plangebied. Op de boorpunten lijken geen behoudenswaardige archeologische resten meer aanwezig te zijn in de bovenste anderhalve meter beneden het huidige maaiveld. Hieronder zijn dergelijke resten plaatselijk echter nog wel aanwezig. Deze lijken te bestaan uit de diepste funderingsresten die bij de sloop bewaard zijn gebleven. Tevens is bekend dat sommige van de huidige muren op oudere funderingen staan.

Op basis van de resultaten van het onderzoek moet worden geconcludeerd dat diepe bodemingrepen binnen het plangebied tot aantasting van archeologische waarden zullen leiden. Tot anderhalve meter beneden het huidige maaiveld is de kans hierop echter klein. Dit geldt niet indien muren worden gesloopt die op oudere muur- of funderingsresten staan. In dat geval kunnen sloopactiviteiten al boven anderhalve meter beneden het maaiveld tot aantasting van middeleeuwse gebouwresten leiden.

Gezien het bovenstaande moet worden geadviseerd om diepe bodemingrepen vooraf te laten gaan door een proefsleuvenonderzoek en om de sloop van gebouwresten die op oudere muur- en of funderingsresten staan, archeologisch te laten begeleiden.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

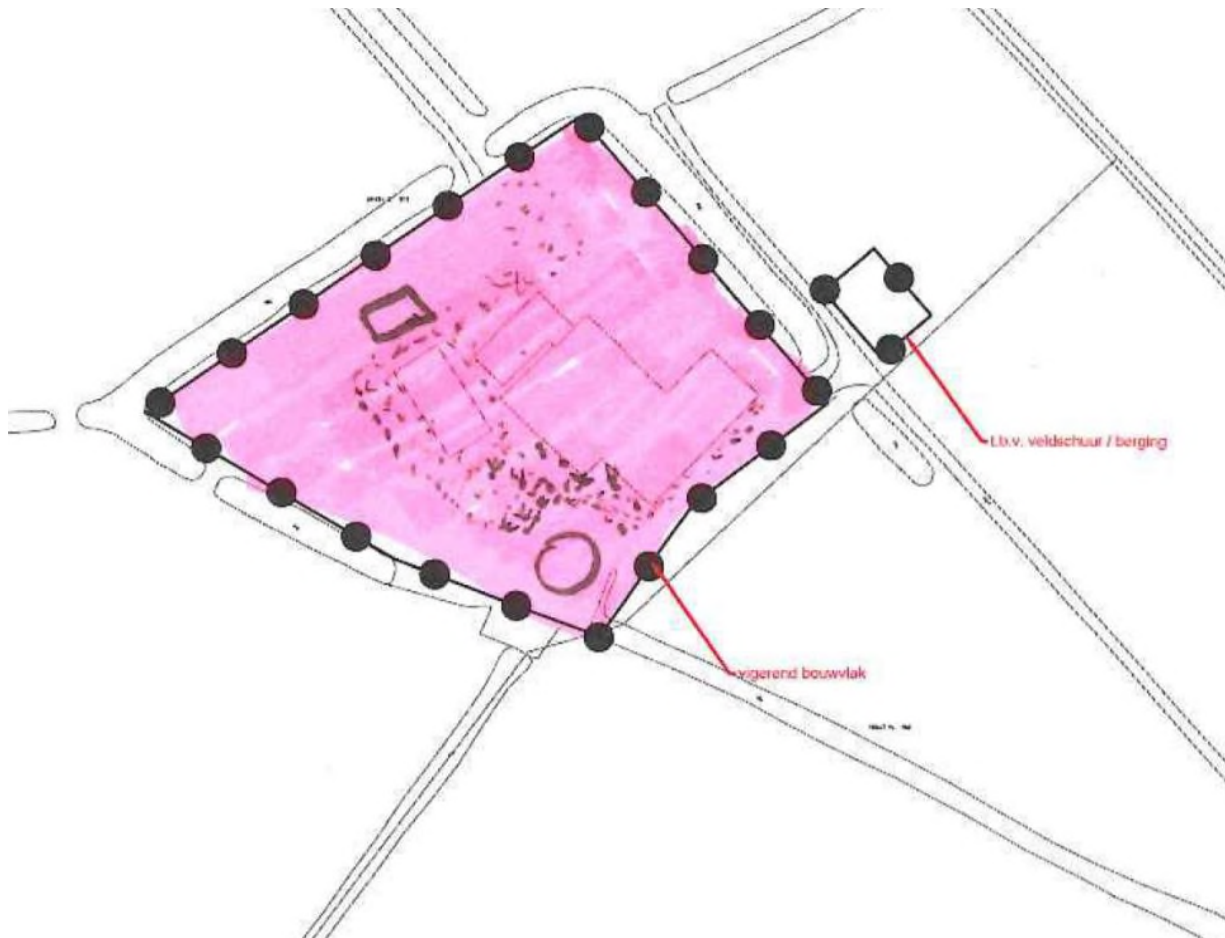
Opdrachtgever:	Pouderoyen, St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen
Contactpersoon opdrachtgever:	Geert Willems geert.willems@pouderoyen.nl Tel: 024-3224579
Bevoegd gezag:	Omgevingsdienst Rivierenland
Contactpersoon bevoegd gezag:	Huib-Jan van Oort h.vanoort@ODRivierenland.nl Tel: 06-54353381
Datum uitvoeringveldwerk:	26 augustus 2015
Archis onderzoeksmelding:	3298364100
Bevoegd gezag:	Gemeente Buren
Bewaarplaats vondsten:	Provincie Gelderland
Bewaarplaats documentatie:	Provincie Gelderland

1.2 Locatiegegevens

Provincie:	Gelderland
Gemeente:	Buren
Plaats:	Ravenswaay
Toponiem:	Donkerstraat 15
Globale ligging:	Tussen Zoelmond en Ravenswaaij; ten oosten van de Donkerstraat
Hoekcoördinaten plangebied:	150491 / 439536 150491 / 439653 150646 / 439653 150646 / 439536
Oppervlakte plangebied:	0,92 ha
Grondgebruik:	Erf en bebouwing
Hoogteligging:	± 5,12 m +NAP
Bepaling locaties:	GPS Garmin, meetlinten

1.3 Aard van de ingreep

Aard ingreep:	Herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van wonen: Monumentale boerderij wordt hersteld en (aangebouwde) agrarische bebouwing wordt gesloopt. Vervangende nieuwbouw van een woning Toevoegen 2 woningen binnen de historische agrarische omgeving.
---------------	--



Figuur 1: Plangebied

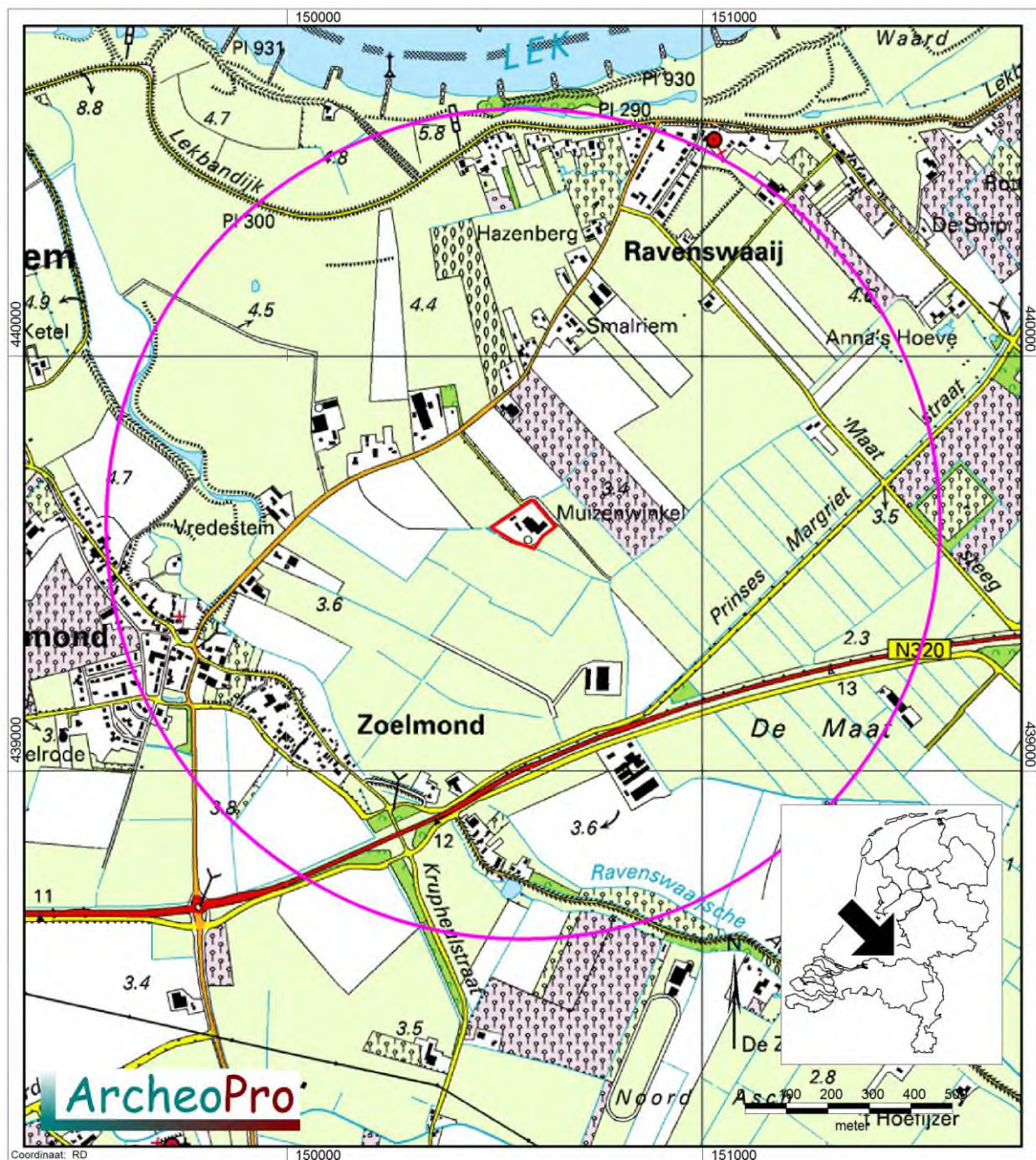
1.4 Onderzoek

Op 25 augustus 2015 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Donkerstraat te Ravenswaaij.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Het plangebied ligt in een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld. Op grond van dit beleid valt het plangebied binnen een archeologisch monument en in een zone met een hoge archeologische verwachting. Om in deze zone een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen, dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld. In het kader van dit proces heeft het in dit rapport beschreven onderzoek plaatsgevonden.

ArcheoPro voert haar onderzoeken uit conform de hiervoor vastgelegde normen en richtlijnen (KNA 3.3) en is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) vergunning verleend tot het verrichten van bepaalde archeologische werkzaamheden in het kader van het doen van opgravingen, bestaande uit prospectie door middel van booronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door drs. R.P. Exaltus (senior-archeoloog), ing. P.J. Orbons (senior vakspecialist) en H. Rik (veldtechnicus).



Figuur 2: De ligging van het plangebied (rood omlijnd) met daaromheen de cirkel die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft.

2 Bureauonderzoek

2.1 Methode en bronnen

Onderzoeksgebied bureauonderzoek: Cirkel met een straal van één kilometer rond het centrum van het plangebied

Tijdens het bureauonderzoek wordt door de bestudering van beschikbare bronnen, kennis vergaard omtrent de bodem en geologie van het onderzoeksgebied en de hierin bekende en te verwachten archeologische waarden.

Aan de hand van de resultaten van het bureauonderzoek kan de beste aanpak voor het veldonderzoek worden bepaald.

Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd (voor bronvermelding; zie ook literatuurlijst, dit geldt ook voor de kaarten die in de tekst opgenomen zijn):

- Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)
- Archeologische MonumentenKaart (AMK)
- ARChEologisch Informatie Systeem (ARCHIS)
- Atlas van topografische kaarten Nederland 1955-1965, 1:50.000
- Bodemkaart 1:50.000
- Gemeente Buren, Archeologische beleidskaart
- Geomorfologische kaart 1:50.000
- Geologische kaart 1:50.000
- Grote historische atlas van Nederland 1:50.000 1838-1857 (Deel Oost)
- Grote historische topografische atlas van Nederland, provincie Gelderland 1:25.000 1894-1926
- Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)
- Kadastrale minuutplan met aanwijzende tafels, 1830
- Overig historisch kaartmateriaal
- Provincie Gelderland; Wateratlas



Figuur 3: Luchtfoto met daarop rood omlijnd het plangebied.

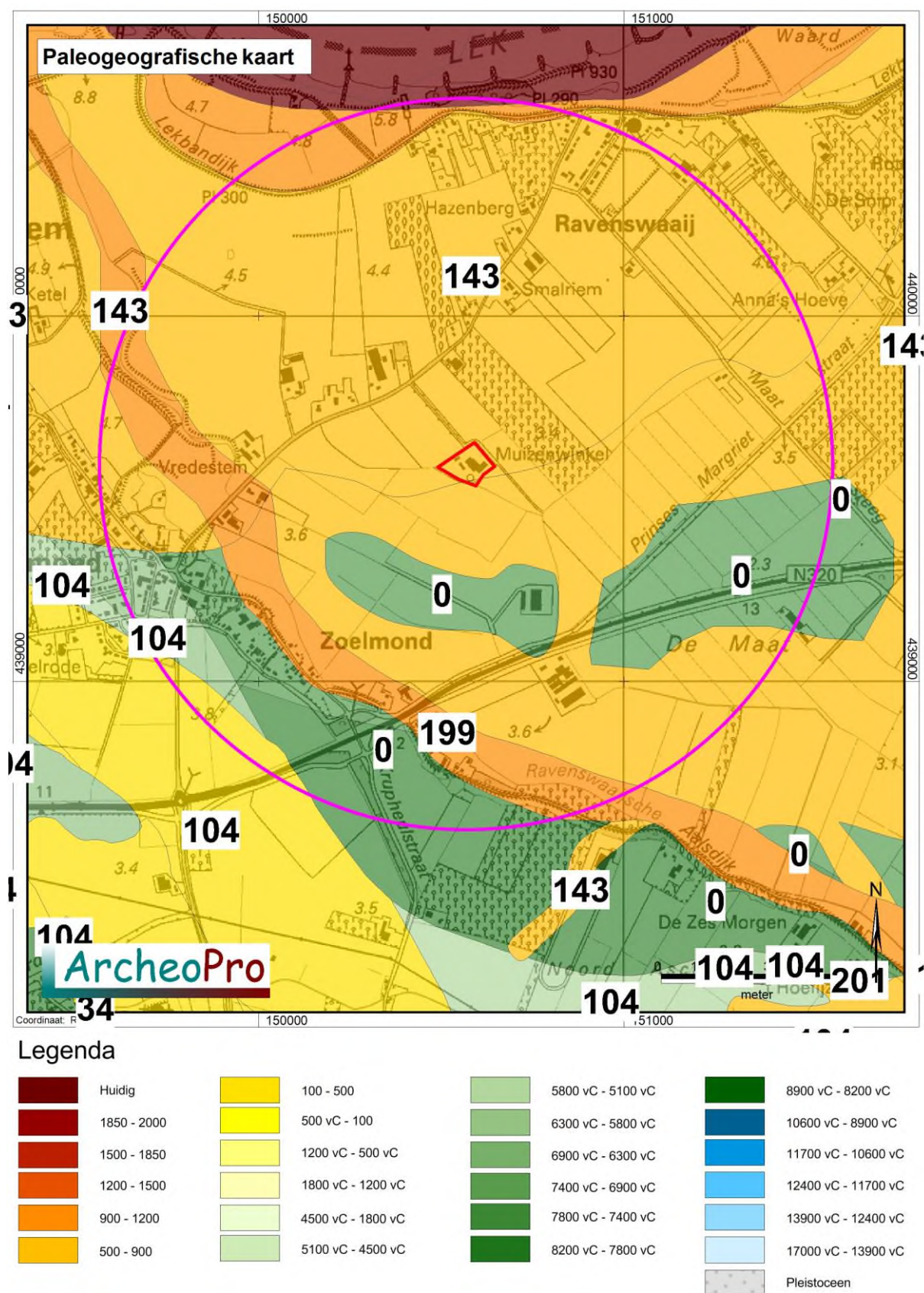
2.2 Geo(morfo)logie, aardkunde en bodem

Het plangebied maakt deel uit van rivierengebied en ligt ongeveer een kilometer ten zuiden van de huidige loop van de Nederrijn en ruim een halve kilometer ten noorden van de (voormalige) loop van de Zoel. De sedimenten in het rivierengebied lopen uiteen van zeer grof (grindhoudend) rivierzand tot zeer zware rivierklei. Op plaatsen waar de stroomsnelheid van het water het hoogst was werd grof zand afgezet en op plaatsen waar de stroomsnelheid minder was, fijnere sedimenten (klei). Langs de rivieren ontstonden door de afzettingen van grovere sedimenten direct langs de rivier zelf, oeverwallen. Achter deze oeverwallen volgde een overgangszone en in de laagste delen lagen de komgebieden waarin de zware klei tot bezinking kwam.

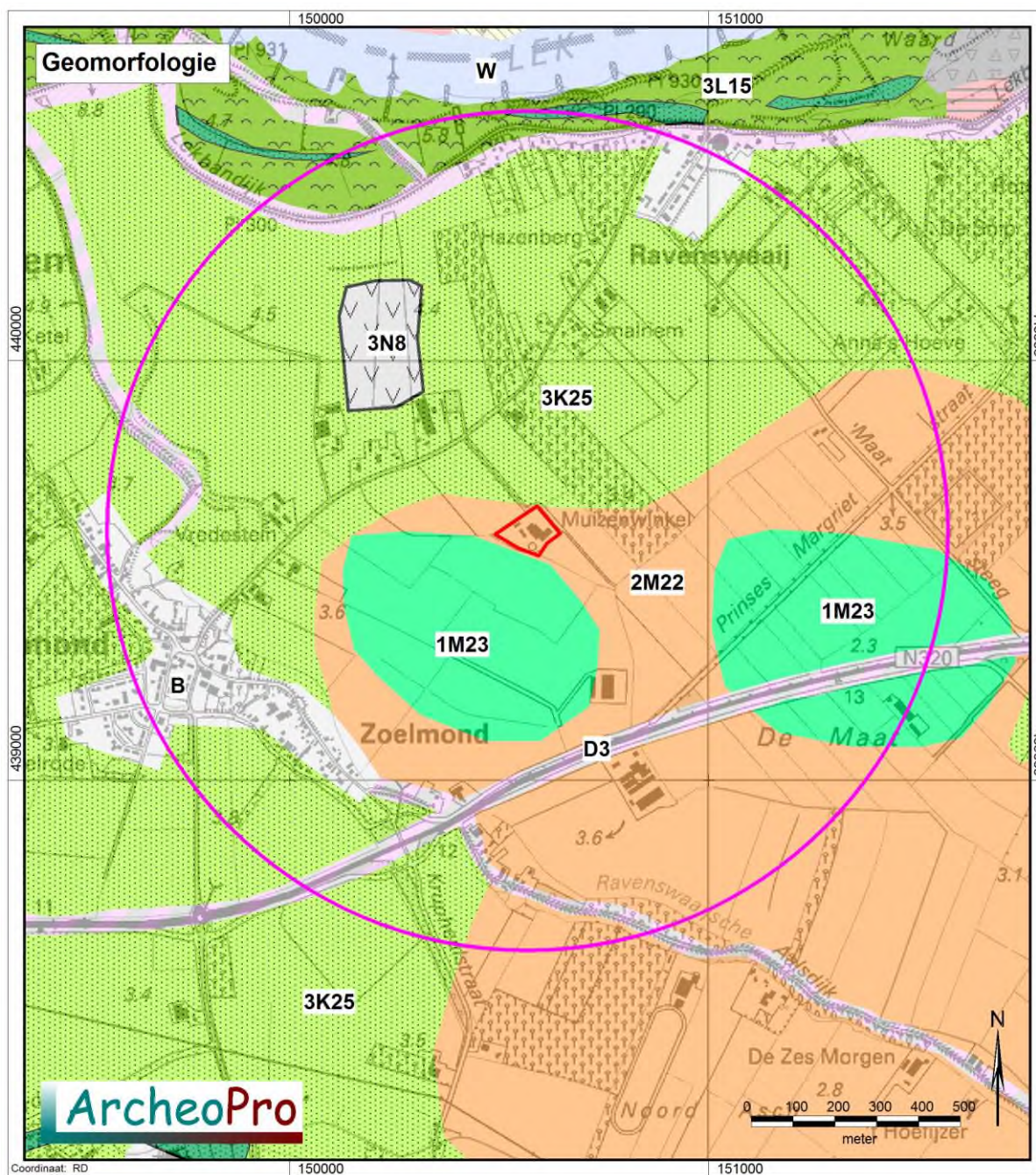
In perioden waarin het riviersysteem minder actief was, en de kom minder vaak overstroomde, trad veenvorming op of ontstond een vegetatie-horizont.

Uit de gegevens op de paleogeografische kaart van de Rhine-Meuse delta van Berendsen en Stouthamer (2001), blijkt dat het plangebied op afzettingen van de stroomgordel van Ravenswaaij ligt (nr. 143 op figuur 3). De sedimentatie hiervan begon rond het begin van de jaartelling en duurde ongeveer tot aan het jaar 1000. Hierop kunnen archeologische resten aanwezig zijn die dateren uit de Romeinse tijd en de middeleeuwen. De zuidelijker gelegen stroomgordel van Zoel vormde oorspronkelijk waarschijnlijk een doorbraak vanuit de Linge en heeft waarschijnlijk vooral in de vroege middeleeuwen gefunctioneerd.

De geomorfologische kaart laat zien dat het plangebied op rivierkom- en oeverwalachtige vlakte ligt (legenda-eenheid 2M22 op figuur 4), ten zuiden van een rivieroeverwal (legenda-eenheid 3K25 op figuur 4) en ten noorden van een rivierkomvlakte (legenda-eenheid 1M23 op figuur 4). Op de uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; figuur 5) zijn deze geomorfologische eenheden, goed herkenbaar. Tevens is hierop te zien dat het plangebied als het ware een hoogte op zichzelf vormt. De bodems in en rond het plangebied bestaan uit kalkhoudende poldervaaggronden die zijn gevormd in lichte klei (legenda-eenheid Rn95A op figuur 5) en uit kalkloze poldervaaggronden die zijn gevormd in zware klei (legenda-eenheid Rn47C op figuur 5). Het betreft jonge bodems met ondiepe oxidatieverschijnselen. De grondwatertrap bedraagt hier V á VI hetgeen betekent dat het matig tot redelijk goed ontwaterde bodems betreft.



Figuur 4: Uitsnede uit de paleogeografische kaart met daarin rood omlijnd het plangebied met daaromheen de cirkel die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft.

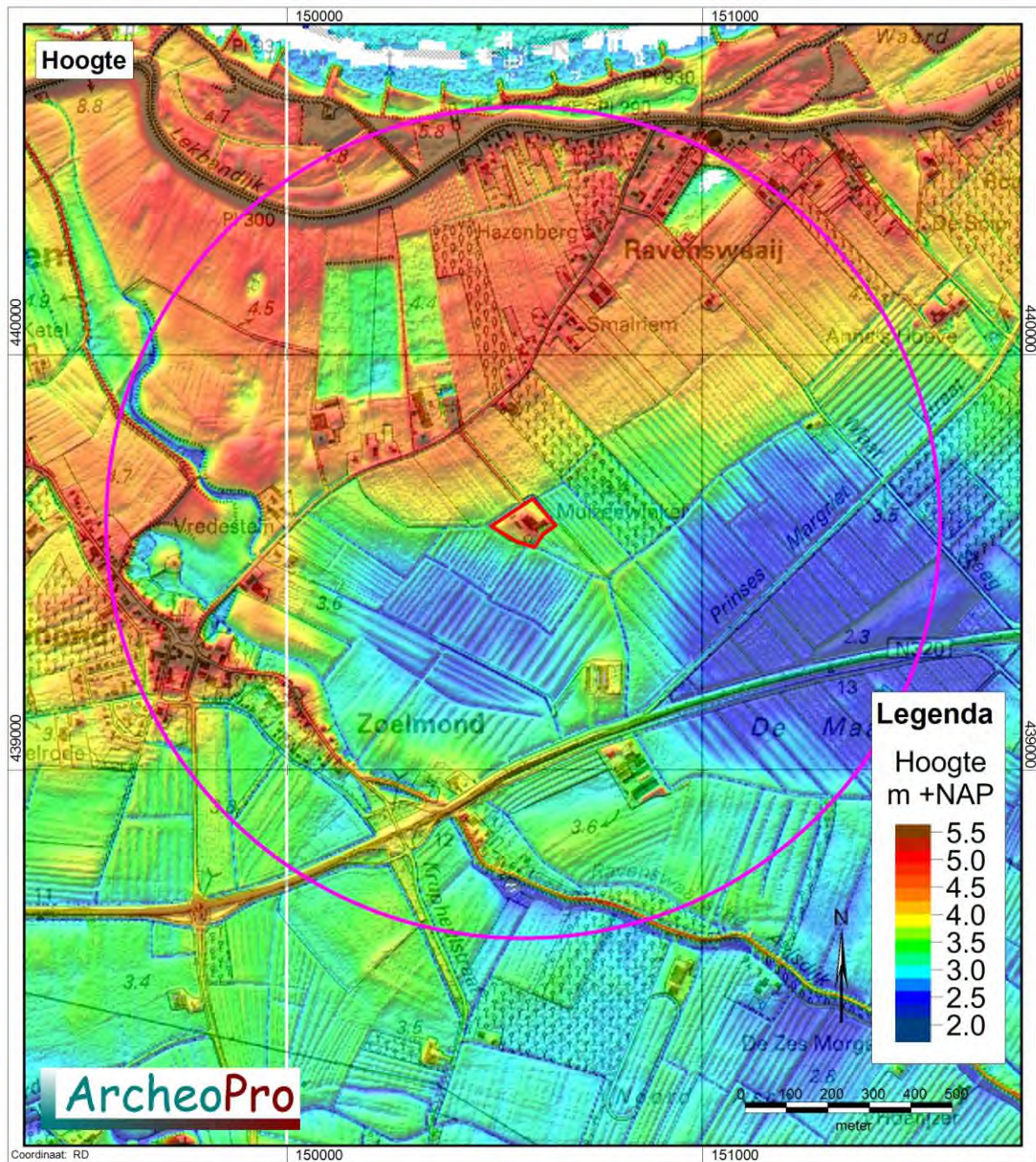


Legenda

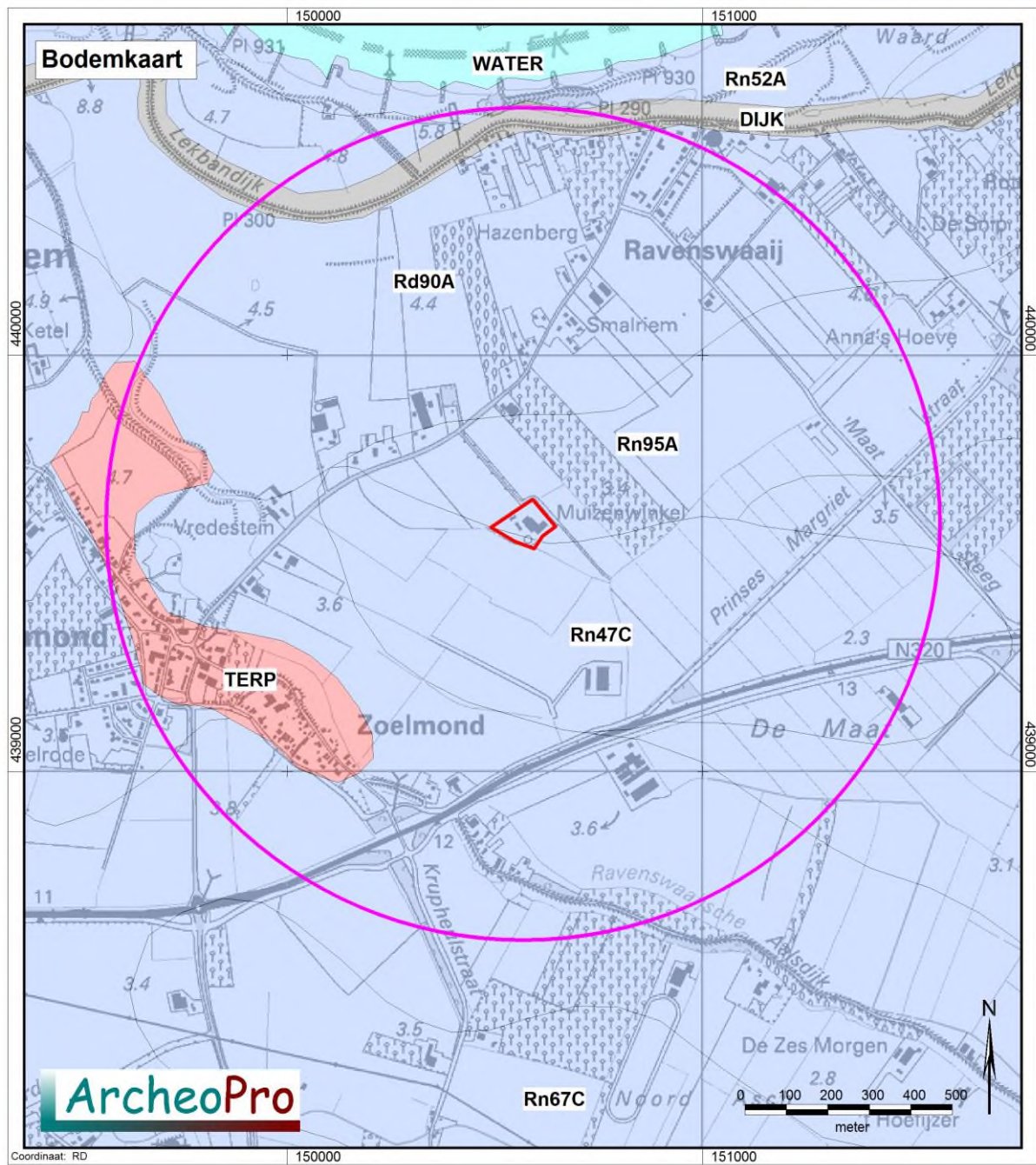
1M23	Rivierkomvlakte
2M22	Rivierkom- en oeverwalachtige vlakte
2R11	Geul van meanderend afwateringsstelsel
3K25	Rivieroeverwal
3L15	Meanderruggen en geulen in uiterwaarden
3N8	Laagte ontstaan door afgraving

B	Bebouwd
D2	Middelhoge dijk
D3	Hoge dijk

Figuur 5: Uitsnede uit de geomorfologische kaart met daarin rood omlijnd het plangebied met daaromheen de cirkel die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft.



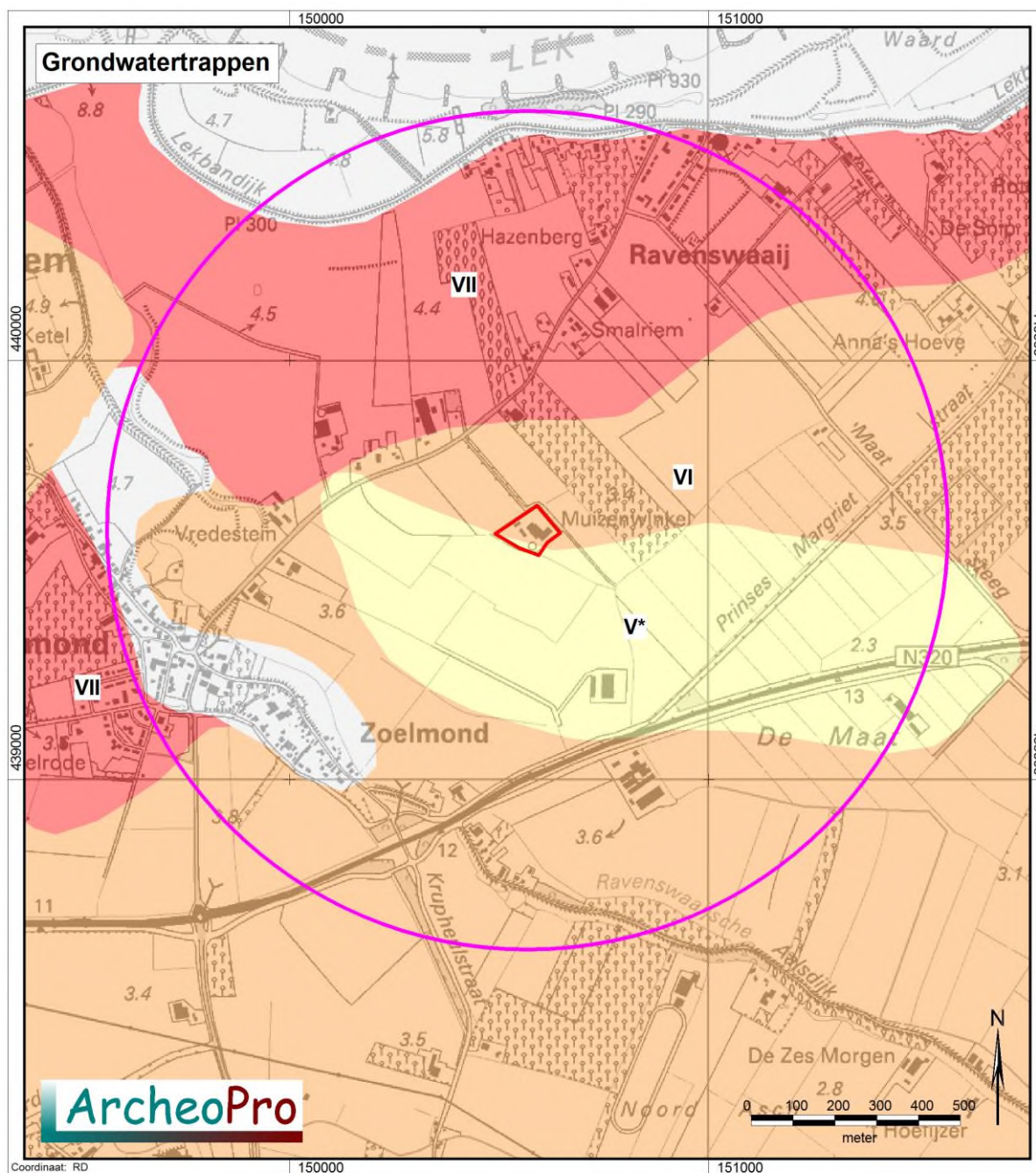
Figuur 6: Uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland met daarin rood omlijnd het plangebied met daaromheen de cirkel die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft.



Legenda bodemkaart

Vlak- en duinvaaggronden	Vaaggronden	Fluviatieve afzettingen, pre laat-pleistoceen
Laar- veldpodzolgronden	Kleigronden	Kleefarde of vuursteeneluvium
Moerige eer- en podzolgronden	Ondiepe kleigronden, potklei	Mariene afzettingen, pre-pleistoceen
Vlak- en duinvaaggronden, gooreerdgronder	Vaaggronden	Oude bewoningsplaatsen
Enkeerd/tuineerd gronden	Gors-, slikvaaggronden	Bebouwing, dijken en bovenlandstrook, opgehoogd of afgegraven
Brikgronden	Poldervaaggronden	Water, moeras
Leem-/woudeerdgronden/vaaggronden	Vlakvaaggronden	
	Veen, petgaten, kreekbeddingen, beekdalgronden, duin- en kweldergronden, stuifzand	

Figuur 7: Uitsnede uit de bodemkaart met daarin rood omlijnd het plangebied met daaromheen de cirkel die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft. Voor uitleg van de codes, zie hoofdstuk 2.2



Legenda:

Grondwater Winter Zomer				Grondwater Winter Zomer				Grondwater Winter Zomer			
	I	---	<50		IV	>40	80-120		VII	>80	>120
	II	---	50-80		V	<40	>120		VIII	>120	>200
	III	<40	80-120		VI	40-80	>120		X	---	---

Figuur 8: Uitsnede uit de grondwatertrappenkaart met daarin rood omlijnd het plangebied met daaromheen de cirkel die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft.

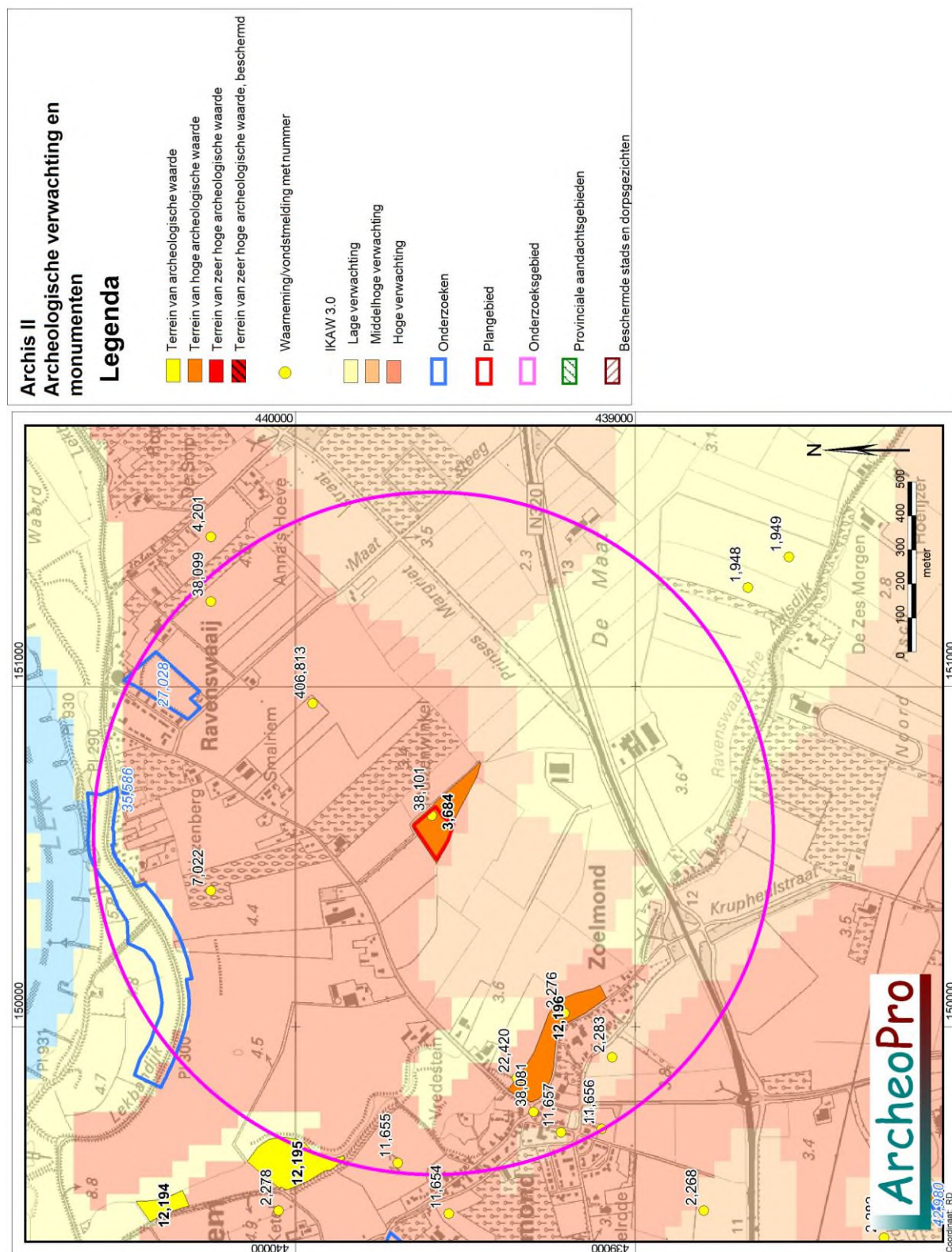
2.3 Archeologie

Binnen het onderzoeksgebied liggen acht AMK-terreinen en 34 archeologische waarnemingen. Alle deze vindplaatsen zijn opgesomd in tabel 1. Alle met zekerheid gedateerde vindplaatsen dateren uit de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Het plangebied ligt op de locatie van AMK-terrein 3684 en de waarneming 38101. Alle overige bekende archeologische vindplaatsen liggen op een halve kilometer of meer van het plangebied.

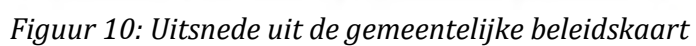
AMK-terrein 3684 vormt een terrein met resten van een poortgebouw en een omgrachting. De resten kunnen mogelijk rond 1300 AD gedateerd worden. De omgrachting is gedeeltelijk gedempt bij een ruilverkaveling; deze ruilverkaveling liep achter de boerderij langs. Het poortfundament bij de inrit is deels nog in de ondergrond aanwezig. Ter plaatse van de nieuwbouw stond een gedeelte met een hogere verdieping dan wat nu het oudste deel is. Dit deel is rond 1930 afgebroken. Hierbij is indertijd een middeleeuwse pot gevonden. Deze pot is tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitsers vernield en is verloren gegaan (Waarneming 38101).

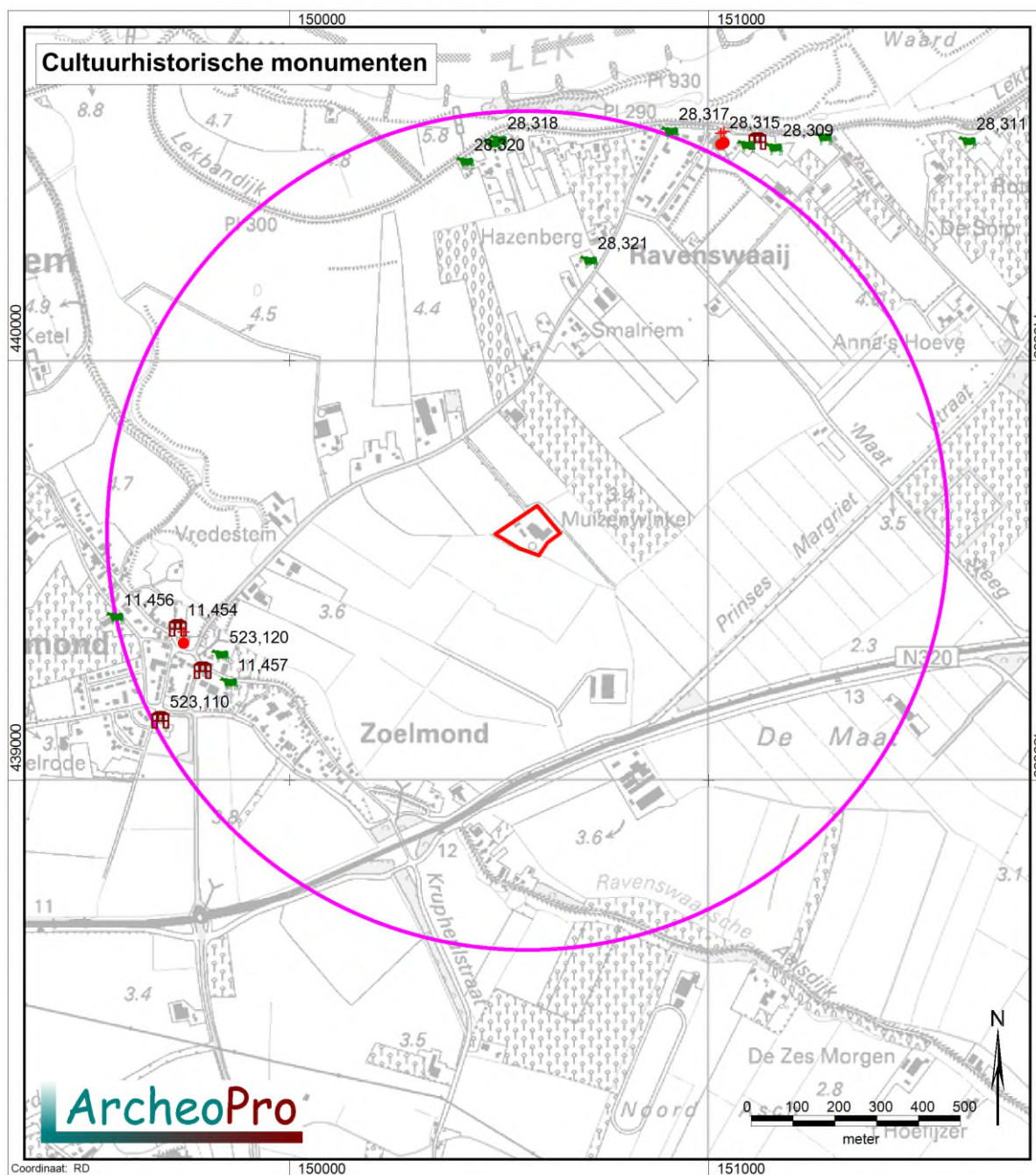
Tabel 1

Waarnemingen en Monumenten			
Nummer	Coördinaat	Periode	Vondsten
W 38101	150620/439600	Middeleeuwen	Keramiek
AMK 3684	150630/439556	Middeleeuwen,	Moated site
W 2276	150040/439210	Niet nader bepaald	Brons, Keramiek
W 7022	150400/440250	Romeinse tijd	Bot, dierlijk
W 11655	149600/439700	Middeleeuwen	Keramiek
W 11656	149700/439100	Nieuwe Tijd	Keramiek
W 11657	149690/439220	Middeleeuwen	Keramiek
W 22420	149850/439350	Middeleeuwen	Bot, onbekend
W 38099	151250/440250	Middeleeuwen	Keramiek
W 2283	149910/439070	Middeleeuwen	Keramiek
W 23181	149700/439100	Romeinse tijd	Brons
W 38081	149750/439300	Middeleeuwen	Keramiek
W 406813	150950/439950	Niet nader bepaald	Metaal, keramiek, glas, dierlijk bot, houtskool, steen
AMK 12195	149597/439998	Middeleeuwen, Nieuwe Tijd	Nederzetting, dijk
AMK 12196	150024/439230	Middeleeuwen	Nederzetting



Figuur 9: Kaart met Archis-gegevens met daarop een cirkel met een straal van één kilometer rond het plangebied die de buitengrens van het onderzoeksgebied aangeeft.





Type rijksmonument

- | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| ▲ Archeologie | 🏰 Bouwkunst; kasteel, buitenplaats | 🏠 Bouwkunst; overig |
| ▲ Bouwkunst | ⛪ Bouwkunst; kerkelijk gebouw | 🌳 Bouwkunst; tuin, park, landgoed |
| 🏡 Bouwkunst; boerderij (-deel) | ★ Bouwkunst; militair object | 🛣️ Bouwkunst; weg-/waterwerk |
| 🏠 Bouwkunst; gebouw, overig | ⚙️ Bouwkunst; molen | 🏠 Bouwkunst; woonhuis |
| ⛪ Bouwkunst; graf, begraafplaats | 🏭 Bouwkunst; nijverheid, industrie | |

Figuur 11: Uitsnede uit de kaart cultuurhistorische monumenten

2.4 Historie

Al op historische kaarten wordt de locatie van het plangebied aangeduid als Muizenwinkel. Muizenwinkel ligt ten oosten van de Donkerstraat die van oudsher de verbinding vormt tussen Zoelmond en Ravenswaaij.

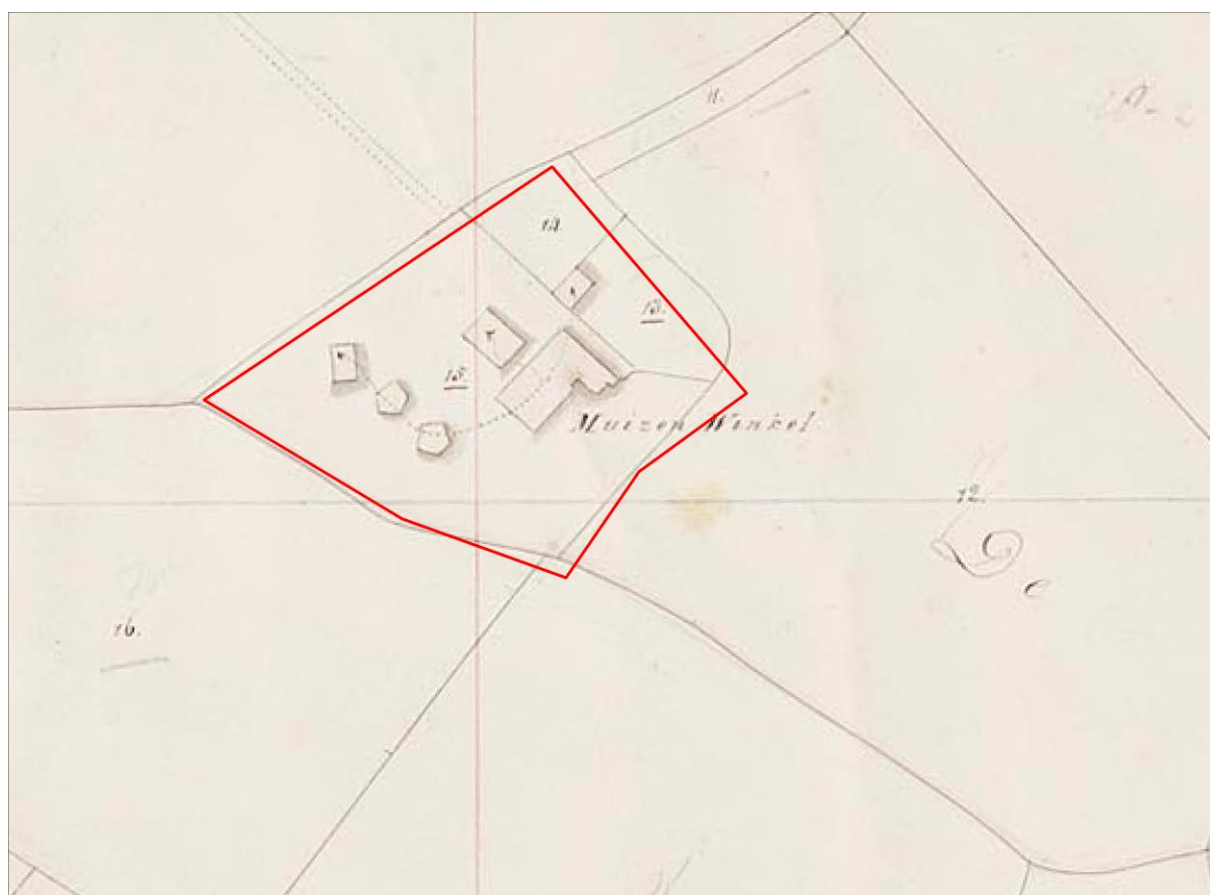
Zoelmond dankt haar naam aan de ligging aan de monding van de Zoel. De oudste vermelding van de naam van deze rivier wordt gevonden in een 13e-eeuwse kopie van een oorkonde uit het jaar 788-789 van het klooster te Echternach in Luxemburg. De Zoel vormde een zijriviertje van de Linge en stroomde vanaf Soelen via een beloop ten noorden van Buren langs de Aalsdijk naar het toen nog direct aan de Lek gelegen Zoelmond. Nadat de Lek zijn loop noordwaarts verlegde, werd de Zoel doorgetrokken naar een nog herkenbare uitlaatsluis in de langs de Lek gelegen bandijk. De betekenis van de Zoel als afwatering van het omliggende land nam sterk af toen kort na 1300 de Maurikse wetering door dijk aanleg niet langer op de Rijn kon lozen en er daarvoor in de plaats een afwatering werd gegraven naar de Korne bij Buren. Deze doorbraak daarmee de loop van de Zoel. Als "grensrivier" tussen het Gelderse deel van de Neder-Betuwe en het graafschap Buren bleef de Zoel echter van belang.

Ravenswaay wordt voor het eerst genoemd in een oorkonde uit 1139 waarin bisschop Andreas van Cuyk de tienden en cijns van nieuw ontgonnen gronden tussen Maurik, Ravenswaay, Rijswijk en Zoelen aan het kapittel van Oudmunster te Utrecht schenkt. In 1273 worden een heer Johan en een heer Surmond van Ravenswade, vermeld. Op last van Reinald IV werd te Ravenswaaij in 1410 een blokhuis gebouwd om de Hollanders en Stichtenaren in bedwang te houden. De onderdelen van dit houten gebouw werden in Beekbergen vervaardigd en met veertien wagens naar Arnhem gebracht, vanwaar het verder vervoerd werd per schip. Troepen van Rudolf van Diepholt plunderden en verbrandden in 1427 de dorpen in deze buurt en ook Ravenswaay werd niet gespaard.

In mei 1480 werd het blokhuis ingenomen door de zoons van Jan van Kleef en Willem van Egmond. In 1496 werd het afgebroken en vervangen door een gebouw van steen. Bij een beleg in 1506 door Floris van Egmond werd dit blokhuis verwoest en in 1523 is het gesloopt.

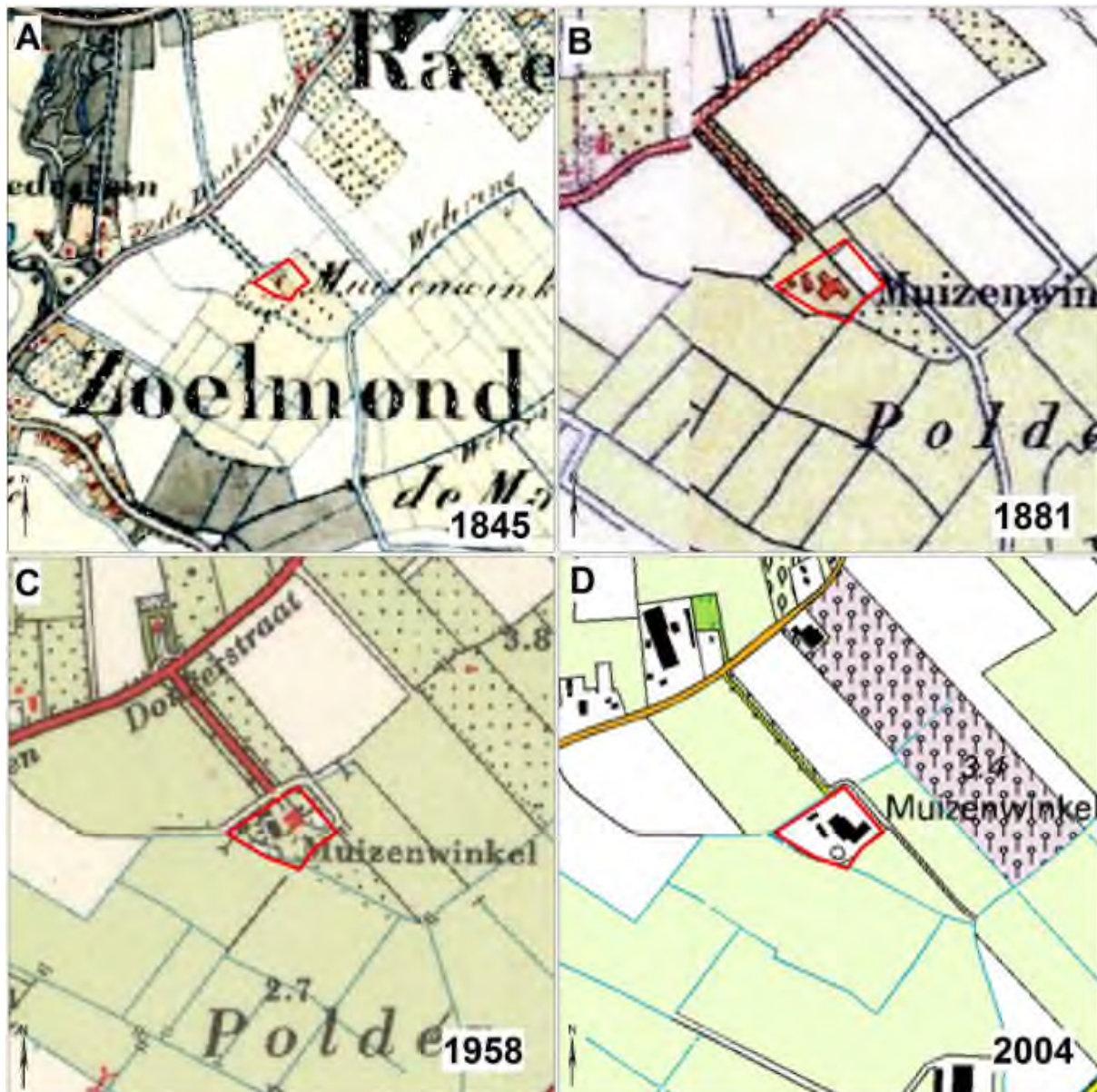
Musewinckel wordt als een Zutphens leen bij de heren van Culemborg genoemd in 1402. Het huis bestond uit een enigszins kasteelachtig gebouw, waartegen een lagere boerderij was aangebouwd. Van der Aa vermeldt in zijn Aardrijkskundig Lexicon in 1847: "Thans heeft men er nog ... een aanzienlijke boerderij, Muiswinkel genaamd, toebehorende aan den Heer A.W. baron Van Bienen, welke in vroeger tijden een kasteel schijnt te zijn geweest en geweldig beschoten moet wezen, naar de teekens, welke daarvan nog duidelijk aanwezig zijn." Het oudste gedeelte is na 1945 afgebroken.

De kadasterkaart uit 1832 toont op het centrale deel van het perceel twee hoofdgebouwen met ten noorden daarvan één schuur en ten zuiden daarvan één schuur en twee hooi-oppers. Tevens is hierop te zien dat het perceel in de oosthoek begrensd wordt door een gebogen sloot. Aan de noordwestkant van het plangebied is een oprijlaan. Hierlangs zijn echter geen resten van een poortgebouw afgebeeld.



Figuur 12: Uitsnede uit de kadastrale kaart uit 1832

Figuur 12 toont achtereenvolgens topografische kaarten van het onderzoeksgebied uit 1845, 1881, 1958 en 2004. De negentiende eeuwse kaarten tonen nog dezelfde gebouwen als die op de kadasterkaart uit omstreeks 1830 ten zien. Tevens is hier op te zien dat het plangebied toen ook nog vanaf de oostzijde met een veldweg bereikbaar was. In de twintigste eeuw is alleen het woonhuis bewaard gebleven en zijn de overige gebouwen vervangen door nieuwe stallen en schuren.



Figuur 13: Uitsneden uit de topografische kaarten uit achtereenvolgens: 1845, 1881, 1958 en 2004.

2.5 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

Specifieke ligging (locatie)

Het plangebied ligt op de stroomgordel van Ravenswaaij. Hierop kunnen archeologische resten aanwezig zijn die dateren uit de periode Romeinse tijd tot late middeleeuwen. Binnen het plangebied stond al in de middeleeuwen bebouwing. In die periode vormde het waarschijnlijk een omgracht, versterkt huis. Om deze reden vormt het plangebied een AMK-terrein. Het plangebied is gedurende de afgelopen twee eeuwen in gebruik geweest als boerderij met bijgebouwen.

Verwachte perioden (datering)

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Voor met name de resten van gebouwen en grachten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd, geldt een bijzonder hoge verwachting.

Complextypen

Binnen het plangebied moeten vooral resten verwacht worden van grachten en (bij)gebouwen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Uiterlijke kenmerken

Gebouwresten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd kunnen bestaan uit baksteen, natuursteen, glas, hout, dakpan en daklei. Tevens kunnen uitbraaksleuven aanwezig zijn die gekenmerkt worden door een vulling met daarin afgekapte stukjes mortel en baksteen. Dergelijke uitbraaksleuven ontstaan indien funderingsresten en overige, onder het maaiveld gelegen gebouwresten, worden gesloopt.

Resten van grachten bestaan doorgaans uit materiaal dat een intentionele of geleidelijke vulling vormt. De geleidelijke vulling van een gracht bestaat doorgaans uit weinig en/of sterk humeus materiaal dat vaak een enigszins gelaagde opbouw heeft en vermengd kan zijn met bewoningsresten zoals aardewerk, bot en houtskool e.d.

Mogelijke verstoringen

De bouw en sloop van gebouwen zal tenminste plaatselijk tot aanzienlijke bodemverstoring hebben geleid.

2.6 Onderzoeksstrategie

Tijdens het veldwerk moet allereerst worden vastgesteld hoe de bodem is opgebouwd, in hoeverre deze intact is en of hierin archeologische indicatoren aanwezig (kunnen) zijn.

Om de bodemopbouw zo exact mogelijk te kunnen bestuderen kan het beste gebruik gemaakt worden van een guts.

Binnen het plangebied zijn tien boorpunten verdeeld over een zo gelijkmatig mogelijk netwerk. Op de verharde terreindelen is hiervoor gebruik gemaakt van door het beton voorgeboorde gaten. De boringen zijn zoveel mogelijk gezet op de locaties waarop bodemingrepen zijn gepland.

Van alle boorpunten is de NAP-hoogte bepaald door middel van het AHN en de waterpas.

3 Veldonderzoek

3.1 Verrichte werkzaamheden

Positie boringen:	Regelmatige verdeling over het plangebied (figuur 16).
Gebruikt boormateriaal:	Guts met diameter van 3 cm / edelmanboor met diameter van 7 cm.
Totaal aantal boringen:	Tien
Boordichtheid:	Twintig boringen per hectare
Geboorde diepte:	2-3 m –Mv
Inmeten boorlocaties:	GPS, meetlint en waterpas
Boorbeschrijving:	Archeologische Standaard Boorbeschrijving (ASB 5.2)

Inspectie bodemontsluitingen en/of oppervlaktekartering: In verband met de bebouwing en verharding was geen oppervlaktekartering mogelijk. Evenmin waren bodemontsluitingen aanwezig die geïnspecteerd konden worden op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

3.2 Resultaten booronderzoek

De boringen zijn gezet in vier noord-zuid gerichte boorraaien van achtereenvolgens drie, twee, vier en één boring(en). De ligging van de boorpunten is weergegeven op de boorpuntenkaart. De resultaten van het booronderzoek zijn opgesomd in Bijlage 1.

Tijdens het veldonderzoek is op boorpunt 6 de meest natuurlijke bodemopbouw aangetroffen. Deze bestaat hier uit een veertig centimeter dik pakket humusrijke klei met daaronder een dik pakket zwak humeuze en zwak zandige komklei. Deze komklei is matig stevig en gaat op een diepte van anderhalve meter beneden het maaiveld over in schone, matig slappe klei. Op de boorpunten 2, 3, 4 en 7, is ook ongeveer deze bodemopbouw aangetroffen alleen ontbreekt hier de bouwvoor en is in de matig stevige klei, baksteenpuin aanwezig. Deze klei heeft hierdoor een rommelige opbouw en bestaat derhalve uit doorgraven en/of opgebracht materiaal dat mogelijk is aangebracht om de verhoogde woongrond (woerd) te creëren waarop de gebouwen staan. In plaats van de bouwvoor is op deze boorpunten een ongeveer twintig centimeter dikke laag beton aanwezig met daaronder een eveneens ongeveer twintig centimeter dik pakket opgebracht zand.

Boorpunt 10 is gezet in de stal die op het meest oostelijke deel van het plangebied staat. Op deze locatie is een twee meter dik pakket opgebracht zand aanwezig dat op een betonplaat ligt. Boring 8 wordt eveneens gekenmerkt door de aanwezigheid van een dik pakket opgebracht zand. Dit is hier 1,9 meter dik. Hieronder is echter venige klei aangetroffen met daarin een grote hoeveelheid baksteenbrokjes en deeltjes kalkmortel. Hieronder is ondoordringbaar baksteen aangeboord. Vergelijkbare verschijnselen zijn onderin de boringen 1, 5 en 9 aangetroffen. Onderin elk van deze boringen is ondoordringbaar baksteen aangeboord. Hierboven ligt in de boringen 1 en 9, venige klei. Deze venige klei bevat ook baksteen (zie figuur 14) en soms mortel (boring 1). Het aangetroffen baksteen bestaat binnen het plangebied zonder uitzondering uit brokken oranje puin (zie figuur 13).



Figuur 14: Opgeboorde klei met daarin de brokken oranje baksteen zoals deze binnen het plangebied zijn aangetroffen.

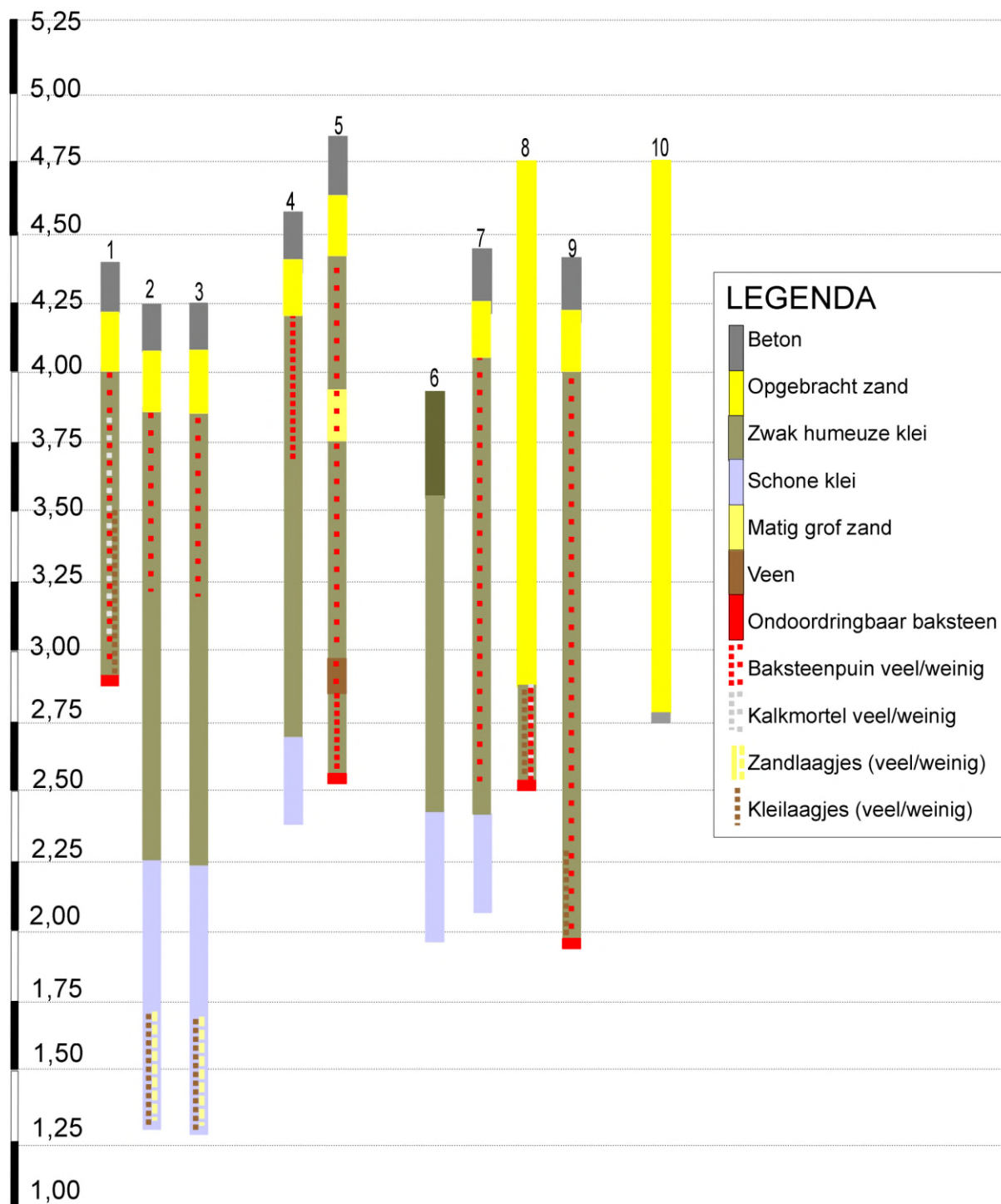
In boring 5 ontbreekt de venige klei maar is in plaats daarvan op twee meter beneden het maaiveld een ongeveer tien centimeter dik pakket veen aanwezig.

Voor elk van de boringen 1, 5, 8 en 9 geldt dat de aangetroffen verschijnselen zowel ontstaan kunnen zijn in een gracht als in een uitbraaksleuf. De venigheid van de klei onderin deze boringen doet in eerste instantie aan de vulling van een gracht denken. De aanwezigheid van talrijke brokjes puin en kalkmortel en de aanwezigheid van ondoordringbaar puin onderin de boringen, duidt echter meer op uitbraaksleuven. Theoretisch is het echter ook mogelijk dat naast of vanuit een (drooggevalen) gracht muren en/of funderingen zijn gesloopt waarbij losgekapt deeltjes baksteen en kalkmortel in de grachtvulling zijn terechtgekomen. In dit geval lijkt het echter te gaan om uitbraaksleuven van waaruit muur- en funderingsresten zo diep mogelijk zijn gesloopt om de stenen te kunnen hergebruiken. De uitbraaksleuven hebben vervolgens enige tijd open gelegen waardoor deze gedeeltelijk opgevuld konden raken met venige, met puin vermengde klei.

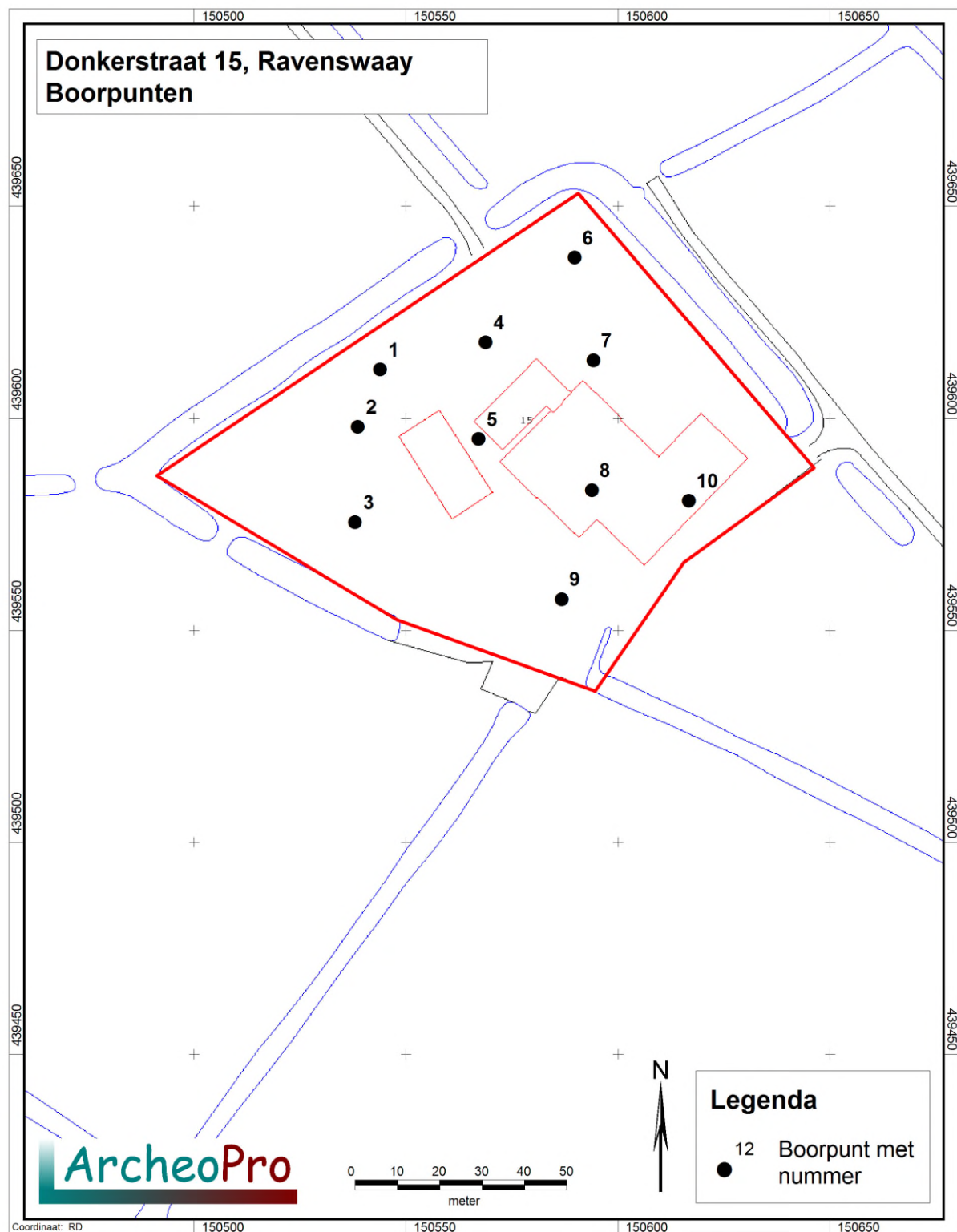


Figuur 15: Venige klei met baksteenpuin zoals onderin de boringen 1, 8 en 9 is aangetroffen.

Meters boven MV



Figuur 16: Boorprofielen



Figuur 17: Boorpunten met verstoringsdiepten.

4 Conclusies en aanbevelingen (beleidsadvies)

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Voor met name de resten van gebouwen en grachten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd, geldt een bijzonder hoge verwachting in verband met de voormalige aanwezigheid van een omgracht, versterk huis op deze locatie. Om deze reden vormt het plangebied een AMK-terrein.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied tien gutsboringen gezet. Hiervoor is voor een groot deel gebruik gemaakt van boorpunten waarop door het aanwezige beton is voorgeboord.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een verhoogde woongrond (woerd) van klei bestaat met daarin een grote hoeveelheid sloopresten die overwegend uit oranje baksteenpuin bestaan. In vier van de tien boringen lijken zogenaamde uitbraaksleuven te zijn aangetroffen. Op deze locaties zijn bakstenen muren en/of funderingen tot anderhalve á twee en een halve meter beneden het huidige maaiveld gesloopt om de stenen te kunnen hergebruiken. Dit vormt een sterke aanwijzing dat van (veel van) de oudste bouwfasen weinig zal resteren binnen het plangebied. Op de boorpunten lijken geen behoudenswaardige archeologische resten meer aanwezig te zijn in de bovenste anderhalve meter beneden het huidige maaiveld. Hieronder zijn dergelijke resten plaatselijk echter nog wel aanwezig. Deze lijken te bestaan uit de diepste funderingsresten die bij de sloop bewaard zijn gebleven. Tevens is bekend dat sommige van de huidige muren op oudere funderingen staan.

Op basis van de resultaten van het onderzoek moet worden geconcludeerd dat diepe bodemingrepen binnen het plangebied tot aantasting van archeologische waarden zullen leiden. Tot anderhalve meter beneden het huidige maaiveld is de kans hierop echter klein. Dit geldt niet indien muren worden gesloopt die op oudere muur- of funderingsresten staan. In dat geval kunnen sloopactiviteiten al boven anderhalve meter beneden het maaiveld tot aantasting van middeleeuwse gebouwresten leiden.

Gezien het bovenstaande moet worden geadviseerd om diepe bodemingrepen vooraf te laten gaan door een proefsleuvenonderzoek en om de sloop van gebouwresten die op oudere muur- en of funderingsresten staan, archeologisch te laten begeleiden.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Buren, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Verklarende woordenlijst

AHN Actueel Hoogtebestand Nederland.
AMK Archeologische Monumentenkaart.
ASB Archeologische Standaard Boorbeschrijving.
Archis Archeologisch Informatie Systeem.
BP: Before Present (present = 1950)
GIS Geografische InformatieSystemen.
GPS Global Positioning System.
IKAW Indicatieve kaart van archeologische waarden
IVO Inventariserend VeldOnderzoek.
KNA Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
-mv Onder maaiveld.
NAP Normaal Amsterdams Peil
PVA Plan van Aanpak.
PVE Programma van Eisen.
RCE Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
SBB Standaard Boor Beschrijvingsmethode.
SCEZ Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.
SIKB: Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer

Archeologische tijdschaal

Periode	Datering	
Midden- en Laat Paleolithicum (oude steentijd)	250.000	- 9000
Mesolithicum (midden steentijd)	9000	- 4500
Neolithicum (nieuwe steentijd)	4500	- 2000
Bronstijd	2000	- 800
IJzertijd	800	- 12 v. chr.
Romeinse tijd	12 v chr.	- 500 n. chr.
Vroege middeleeuwen	500	- 1000
Volle middeleeuwen	1000	- 1250
Late middeleeuwen	1250	- 1500
Nieuwe tijd	1500	- heden

Bronnen

Grote historische Provincie Atlas van Nederland; deel 3 Oost-Nederland 1838-1857 1:50.000. Topografische dienst Wolters Noordhoff Groningen 1990

Grote historische topografische Provincie Atlas Gelderland; 1905 1:25.000. Nieuwland Tilburg 2006

Grote topografische atlas van Nederland 1:50.000 Deel 3 Oost-Nederland. Topografische dienst. Wolters Noordhoff Groningen 1997

Kadastrale minuut 1830 met aanwijzende tafels, (www.watwaswaar.nl)

Kadaster Topografische Dienst, Top25Raster, Top10Vector, GBKN kaarten, Emmen 2008

Luchtfoto, <http://maps.google.nl>

Provincie Gelderland Wateratlas <http://geodata2.prov.gelderland.nl/apps/wateratlas/>

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, IKAW 2 (Indicatieve kaart Archeologische Waarden), Amersfoort.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, AMK (Archeologische monumentenkaart), Amersfoort.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, ARCHIS II (Archeologisch Informatie Systeem), <http://archis2.archis.nl/>

Rijkswaterstaat, Servicedesk Data, AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland), Delft.

Stichting voor Bodemkartering, Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Wageningen, 1968.

Stichting voor Bodemkartering: Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000, Staring Centrum, Wageningen, 1989

Stichting voor Bodemkartering, Geologische kaart van Nederland 1:50.000. Wageningen, 1968.

Twaalf provinciën 2007. Atlas van topografische kaarten. Nederland 1955-1965. Uitgeverij twaalf provinciën. Landsmeer.

Literatuur

Cate, J. A. M. ten. A. F. van Holst, H. Kleijer en J. Stolp, 1995. Handleiding bodemgeografisch onderzoek; richtlijnen en voorschriften. Deel A: Bodem. Wageningen, DLO-Staring Centrum. Technisch Document 19A.

Cohen, K.M. & E. Stouthamer, 2012. Beknopte toelichting bij het digitaal basisbestand paleogeografie van de Rijn-Maas Delta, Utrecht, 2012.

Es. Van W.A., Sarfatij, H. & P.J. Woltering (red.) 1988. Archeologie in Nederland; De rijkdom van het bodemarchief. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Amersfoort.

Kuiper, M. 2006/2007. Atlas van topografische kaarten Nederland, 1955-1965. Uitgeverij 12 Provinciën, Landsmeer.

Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek (SIKB, 2006)

Bijlage 1: Boorbeschrijving

Algemene kopgegevens	
Soort boring	BAR
Projectnummer	15-124
Projectnaam	Donkerstraat 15, Ravenswaay
Deelgebied	Nvt
Organisatie	ArcheoPro
OM-nummer	3298664100
coördinaatsysteem	RD2000
Coördinaatsysteemdatum	ETRS89
Locatiebepaling	GPS en meetlint
Referentievlak	NAP
Bepaling maaiveldhoogte	AHN – Waterpas
Boormethode	Guts en edelman
Boordiameter	3 cm en 15 cm
Opdrachtgever	Pouderoyen

Posities van de boringen (boorlocaties)			
Boornummer	XCO	YCO	MA, M's tov NAP
1	150543.9	439611.4	4.38
2	150538.7	439597.8	4.25
3	150538.0	439575.3	4.25
4	150568.8	439617.8	4.57
5	150567.1	439594.9	4.86
6	150589.8	439637.8	3.92
7	150594.2	439613.6	4.45
8	150593.9	439582.9	4.75
9	150586.7	439557.2	4.39
10	150616.7	439580.4	4.75

Boorbeschrijving volgens ASB 5.2																			
Boor Nr	LDO	Lithologie						Kleur				Overige kenmerken							AIS
		GD	BK	BS	BZ	BV	BH	HK	TK	IK	VLK	CO	PL H	VS	SST	BHN	BI	GI	
1	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		
	90	K			1			GR	BR	LI							VRG	P2, M2	
	150	K			1	1		GR	BR		BR		1					P2, M2	
		Baksteen						OR											
2	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		
	110	K			1			GR	BR	LI							VRG	P2,	
	202	K			1			GR	BR	LI		MST							
	258	K			1			GR				MSL							
	300	K				2		GR	BR						EZL				
3	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		
	108	K			1			GR	BR	LI							VRG	P2	
	205	K			1			GR	BR	LI		MST							
	260	K			1			GR				MSL							
	300	K				2		GR	BR						EZL				
4	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		
	88	K			1			GR	BR	LI							VRG	P3	
	190	K			1			GR	BR	LI		MST							
	220	K			1			GR				MSL							
5	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		
	87	K			1			GR	BR	LI							VRG	P2	
	109	Z						GR									OPG	P2	
	187	K			1			GR	BR	LI							VRG	P2	
	198	V						BR		DO									
	228	K			1			GR	BR	LI							VRG	P3	
		Baksteen						OR											
6	40	K			2		3	BR	GR	DO							BOV		
	148	K			1			GR	BR	LI		MST							
	200	K			1			GR				MSL							
7	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		
	204	K			1			GR	BR	LI							VRG	P2	
	240	K			1			GR				MSL							
8	190	Zand						GE									OPG		
	223	K			1	2		GR	BR	LI							VRG	P3, M3	
		Baksteen						OR											
9	20	Beton						GR											
	40	Zand						GE									OPG		

	214	K			1			GR	BR	LI							VRG		P2
	239	K			1	2		GR	BR	LI							VRG		P3, M2
		Baksteen						OR											
10	200	Zand						GE									OPG		
		beton																	

Betekenis van de afkortingen:

LDO – Onderzijde boortraject

Lithologie:

GD – Onverharde sedimenten: G = grind, K = klei, L = leem, V = veen en Z = zand

Bijmengsels: BK = bijmengsel klei, BS = bijmengsel silt, BZ = bijmengsel zand, BG = bijmengsel grind, BH = bijmengsel humus. Betekenis toegevoegde cijfers: 1 = zwak, 2 = matig, 3 = sterk en 4 = uiterst.

Kleur:

HK = hoofdkleur, BL = blauw, BR = bruin, GE = geel, GN = groen, GR = grijs, OL = olijf, OR = oranje,

PA = paars, RO = rood, RZ = roze, WI = wit, ZW = zwart.

TK = Tweede kleur (kleurafkortingen als boven).

IK = Intensiteit kleur: LI = licht en DO = donker

VLK = Vlekken (V): 2^e en 3^e letter is kleurafkorting als boven, 1 = weinig, 2 = matig, 3 = veel

Overige kenmerken:

CO = Consistentie (C): ZSL=zeer slap, SLA=slap, MSL=matig slap, MST=matig stevig, STV=stevig

PLH = plantenresten (PL0 = geen, PL1 = spoor, PL2 = weinig, PL3 = veel)

VS = veensoorten

SST = Sedimentaire structuren

BHN = Bodemhorizont; BHC = C-horizont

BI = Bodemkundige interpretaties; BOV = bouwvoor, VRG = vergraven, OPG = opgebracht

GI = Geologische interpretaties

AIS = Archeologische indicatoren; P = (baksteen)puin, M = kalkmortel