

GEMEENTE BUREN

**Ruimtelijke onderbouwing
Roodvoet ong**

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding en doelstelling	4
1.2.	Plangebied	5
1.3.	Aanpak	6
1.4.	Geldend bestemmingsplan	6
1.5.	Leeswijzer	7
2.	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	8
2.1.	Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2.	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3.	Beschrijving planontwikkeling o.b.v. vijfde veegplan	12
2.4.	Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen.....	13
2.5.	Planaanpassing	14
2.6.	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	14
2.6.1.	Stedenbouwkundige inpassing.....	14
2.6.2.	Landschappelijk kader.....	15
2.6.3.	Ontsluiting.....	16
2.6.4.	Afstemming op bedrijfsfunctie	16
3.	BELEIDSKADER	17
3.1.	Europees- en Rijksbeleid	17
3.1.1.	EU kaderrichtlijn Water.....	17
3.1.2.	Vogel- en habitatrichtlijn	17
3.1.3.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	18
3.1.4.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	18
3.1.5.	Bro; ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.1.6.	Flora- en faunawet.....	20
3.2.	Provinciaal beleid	21
	Omgevingsvisie Gelderland	21
3.2.1.	Omgevingsverordening Gelderland.....	22
3.3.	Beleid Waterschap	24
3.3.1.	Waterbeheerplan 2010 – 2015.....	24
3.3.2.	Keur waterkeringen en wateren	24
3.3.3.	Waterplan Buren 2009 - 2017	24
3.4.	Gemeentelijk beleid	25
3.4.1.	Structuurvisie 2009-2019	25
3.4.2.	Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan	26
3.4.3.	Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020	27
3.4.4.	Conclusies	28

4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.1.1.	Archeologie.....	29
4.1.2.	Cultuurhistorie	29
4.2.	Leidingen.....	30
4.3.	Milieu	30
4.3.1.	Bedrijven en milieuzonering	30
4.3.2.	Bodem	31
4.3.3.	Externe veiligheid	32
4.3.4.	Geluid	33
4.3.5.	Geur.....	34
4.3.6.	Luchtkwaliteit	34
4.4.	Natuur	35
4.4.1.	Natuurbeschermingswet en EHS	35
4.4.2.	Voortoets Natura 2000 gebied	35
4.4.3.	Flora en fauna	37
4.4.4.	Vervolgonderzoek huismussen	38
4.5.	Verkeer en parkeren	39
4.6.	Waterhuishouding	39
4.6.1.	Algemeen	39
4.6.2.	Huidige situatie	40
4.6.3.	Toekomstige situatie.....	40
4.6.4.	Gevolgen voor de waterhuishouding	42
4.6.5.	Watertoets	44
5.	JURIDISCHE REGELING.....	45
5.1.	Algemeen	45
5.2.	De locatie	45
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	46
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	46
BIJLAGEN		47
	Bijlage: Stedenbouwkundig en landschapsplan (dd. Sept 2015) .	47
	Bijlage: Milieuzoneringsonderzoek	47
	Bijlage: Digitale watertoets.....	47
	Bijlage: Quickscan flora & fauna en voortoets NB-Wet	47
	Bijlage: Aanvullend onderzoek huismussen	47
	Bijlage: Geactualiseerde toets flora en fauna	47
	Bijlage: Vooronderzoek bodem.....	47
	Bijlage: Beeldkwaliteitsplan.....	47

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Voorliggende onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van een deel van het steenfabriekterrein en gebouwen aan Roodvoet te Rijswijk.

Op het steenfabriek terrein is initiatiefnemer voornemens de bestaande bedrijfsgebouwen in gebruik te nemen voor het stallen van boten (winterstalling van recreatievaartuigen). Hiervoor worden de bestaande bedrijfshallen geschikt gemaakt voor stalling en wordt een bestaande hal geschikt gemaakt voor kleinschalig onderhoud i.v.m. winterklaar maken aan begin van stallingsseizoen en vaarklaar maken aan einde van het stallingsseizoen. Ten behoeve van de stalling wordt een botensteiger en botenhelling gerealiseerd om de boten uit en in het water te krijgen. Daarnaast worden de 10 bestaande bedrijfswoningen bestemd als burgerwoningen. Gezien de slechte bouwkundige staat van een aantal van deze woningen en in het kader van de verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang van het gehele terrein, voorziet het plan in vervangende nieuwbouw van deze woningen.

De gemeente Buren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor de herontwikkeling van het steenfabriekterrein en heeft deze ontwikkeling opgenomen in de vijfde herziening van het buitengebied. Daarbij is het terrein de Roodvoet herbestemd is tot de bestemming “bedrijf – uiterwaardgebied, nader aangeduid als botenstalling” , “wonen – uiterwaardgebied” en “groen – beplantingsstrook” in de vijfde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Na overleg met de provincie is evenwel gebleken dat de kernkwaliteiten op het gebied van natuur en landschap ter plaatse van het terrein de Roodvoet niet helemaal juist zijn ingetekend. De provincie zal de begrenzing van deze kernkwaliteiten op het gebied van natuur en landschap ter plaatse van het terrein de Roodvoet daarom aanpassen. Dit betreft met name het noordoostelijke deel van het plangebied Roodvoet, waar 4 van de 10 woonbestemmingen zijn geprojecteerd. Deze 4 woningen kunnen hier derhalve niet worden gerealiseerd.

Inmiddels zijn partijen overeengekomen dat deze vier woningen worden verplaatst naar de westzijde van het terrein de Roodvoet, zodat deze een ruimtelijk samenhangend geheel gaan vormen met de 6 woningen die aan deze zijde zijn geprojecteerd. Al met al leidt dit tot de volgende planologische wijzigingen:

- de bestemming “bedrijf, nader aangeduid als botenstalling – uiterwaardgebied” en “groen – beplantingsstrook” aan de westzijde wordt gewijzigd in de bestemming “wonen - uiterwaardgebied”;
- de bestemming “wonen – uiterwaardgebied” aan de noord- oostzijde wordt gewijzigd in de bestemming “natuur - uiterwaardgebied”;

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 augustus 2015 besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan ten behoeve van de planologische verplaatsing van de 4 woonbestemmingen. Voor de realisering van dat bouwplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing die hoort bij deze planologische functiewijziging en zal als bijlage onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied zesde herziening van de gemeente Buren.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Buren en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap van de Nederrijn. Het plangebied betreft een voormalig steenfabriekterrein met bijbehorende bebouwing en voorzieningen waaronder diverse bedrijfswoningen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Maurik H 617 en 582. De topografische situatie is weergegeven in onderstaande figuur.

Het plangebied bestaat uit een tweetal deelgebieden. Het deelgebied waar 4 woningen wegbestemd worden, is aan de noordoostzijde gelegen (rode contour op onderstaande afbeelding, zie ook toelichting op de vigerende bestemmingen hierna). Het andere deel van het plangebied is zuidwestelijk gelegen, nabij de daar bestemde 6 woningen (zie blauwe contour in onderstaande afbeelding). Hier worden de hiervoor genoemde 4 woonbestemmingen toegevoegd, wat leidt tot herbegrenzing van de bedrijfs- en groenbestemmingen.



1.3. Aanpak

De gemeente Buren werkt aan het bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'. In het bestemmingsplan Buitengebied vijfde herziening worden diverse plannen van particuliere initiatiefnemers, actualisaties van nog oude (post)zegel-bestemmingsplannen en een aantal ambtelijke aanpassingen gebundeld. 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

Onderhavige planlocatie is geheel opgenomen in de vijfde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Onderstaande figuur toont de vigerende bestemmingen voor de gehele locatie Roodvoet.



Daarbij is het terrein van de voormalige steenfabriek de Roodvoet bestemd met de bestemming “bedrijf – uiterwaardgebied, nader aangeduid als botenstalling” (paarse vlak op de verbeelding). De 10 woningen zijn bestemd en kunnen worden herbouwd binnen de bestemming “wonen – uiterwaardgebied” (3 gele vlakken, deels met bouwvlakaanduiding waarbinnen de woningen gepositioneerd kunnen zijn). Met de bestemming “groen – beplantingsstrook” is de zone geborgd waarbinnen beplanting een goede landschappelijke inpassing van het geheel dient te borgen. Met de bestemming “natuur - uiterwaardgebied” (donkergroen) is het voormalige steenfabriekdepot bestemd waar inmiddels door de bedrijfsbeëindiging een autonoom proces van natuurontwikkeling gaande is.

1.5. Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een verbeelding. In de toelichting 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. Hoofdstuk vijf beschrijft de wijze waarop het plan juridisch is vertaald in het zesde veegplan. Ten slotte komen in het zesde hoofdstuk 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 dijkring 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-Betuwe 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 in het buitengebied nabij de kern Rijswijk. Het plangebied ligt in de uiterwaard van de rivier Nederrijn en maakt onderdeel uit van een hoogwatervrije terp. De terp is verbonden via een verhoogde weg met de dijk.

De ruimtelijke structuur van de hoogwatervrije terp volgt de functionele structuur. Het betreft een voormalig steenfabriekterrein met grote bedrijfshallen, met daaromheen erfverhardingen voor o.a. de opslag van stenen, kleidepots en parkeer- en manoeuvreerruimte. Op het terrein is een 10-tal bedrijfswoningen aanwezig, waar (een deel van) de werknemers was gehuisvest. Het steenfabriekterrein is omgegeven met groene elementen en bosschages. Aan de zuidzijde is een zone bestemd waar steigers gerealiseerd worden om boten in en uit het water te kunnen halen.



Voorzijde voormalig steenfabriekterrein



Omgeving van plangebied

Als gevolg van de ligging in de uiterwaard is sprake van een vrijliggend plangebied dat op grote afstand ligt van naastgelegen functies. De twee deelgebieden waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing op is gebaseerd, zijn hierna in detail beschreven.

Noordoostelijk deelgebied met 4 bestaande woningen

In het noordoostelijke plandeel zijn 4 bestaande, voormalige steenfabriekswoningen aanwezig. Deze zijn ontsloten via het tasveld van de voormalige steenfabriek, ter hoogte van de woningen overgaand in een halfverharde ontsluitingsweg. Zuidelijk van dit wooncluster staat een populierencomplex dat reeds ver is uitgegroeid. De woningen zijn daardoor vanaf de winterdijk nauwelijks zichtbaar. Aan de oostzijde is een lagergelegen agrarisch perceel aanwezig, aan de noordzijde grenst de planlocatie aan de Nederrijn.

Rond de woningen wordt het terrein extensief beheerd, waardoor grasvegetaties en struweel is gegroeid, ook ter plaatse van de voormalige tuinen. De huidige ruimtelijke situatie is in onderstaande gebiedsfoto's geïllustreerd.



Zuidwestelijk deelgebied met toe te voegen woningen

In het zuidwestelijke deelgebied staan nu nog 6 woningen die in omvang en staat van onderhoud nogal verschillen van elkaar. Ook staan er meerdere bedrijfsgebouwen die deels zullen verdwijnen. Bij de woningen liggen tuinen. Tussen de woningen en de grotere bedrijfshallen van de voormalige steenfabriek is geasfalteerd tasterrein aanwezig. Het noordelijke deel van de planlocatie is begroeid. Met name aan de zuidzijde is onder de opgaande beplanting door fraai zicht naar de oude rivierarm.



2.3. Beschrijving planontwikkeling o.b.v. vijfde veegplan

Op de locatie Roodvoet te Rijswijk is initiatiefnemer voornemens de aanwezige steenfabriek te hergebruiken en herontwikkelen. De steenfabriekactiviteiten zijn inmiddels definitief beëindigd, de bedrijfsgebouwen worden hergebruikt als botenstallingsbedrijf. Een en ander is in het vijfde veegplan buitengebied reeds bestemd.

De bestaande 10 bedrijfswoningen zijn daarbij bestemd als burgerwoningen. Gezien de slechte bouwkundige staat van een aantal van deze woningen en bijgebouwen en in het kader van de verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang van het gehele terrein, voorziet het vijfde veegplan in vervangende nieuwbouw van deze woningen, ongeveer op de locaties waar deze nu ook staan. Dit betekent 4 woningen in het noordoostelijke deelgebied en 6 woningen in het zuidwestelijke deel. Voor de inhoud en omvang van een woning en bijgebouw geldt dat wordt aangesloten op de gemeentelijke standaardregeling in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast geldt voor de totale omvang van de gezamenlijke woningen en gezamenlijke bijgebouwen de Beleidslijn Grote rivieren (een eventuele uitbreiding mag maximaal 10% bedragen van de bestaande omvang en oppervlakte); hieraan wordt voldaan. Tevens geldt dat sprake is van een hoogwatervrij terp.

Het vijfde veegplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke structuur en samenhang van het totale terrein middels een landschappelijke en natuurlijke inrichting van het terrein. Voor de herontwikkeling van het terrein is een stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan opgesteld om de ontwikkeling vorm te geven en de kwaliteit te borgen, zie navolgende afbeelding.



Figuur: Stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan (dd. 9 sept 2014)

2.4. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

De gemeente heeft gedurende de bestemmingsplanprocedure van het vijfde veegplan een zienswijze ontvangen van de provincie Gelderland die als strekking had dat zij bezwaren heeft ten aanzien van het bestemmen van 4 woningen in het noordoostelijke deelgebied; een gebied waarvan de provincie beoogt om dat onderdeel te laten uitmaken van het Gelders Natuur Netwerk (GNN).

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld ondanks de zienswijze van provincie, aangezien de locatie waar deze 4 woningen staan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog geen onderdeel uitmaakte van het GNN. De provincie heeft na vaststelling van het bestemmingsplan te kennen gegeven dat zij beroep wenst in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Evenwel is toen in onderling overleg besloten dat dit niet zal plaatsvinden, indien in het zesde veegplan alsnog een correctie zal plaatsvinden waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde herbegrenzing van het GNN. De herbegrenzing van het GNN is in onderstaande afbeeldingen weergegeven.



GNN (geconsolideerde versie Omgevingsvisie Gelderland maart 2015)



GNN (geconsolideerde versie Omgevingsvisie Gelderland juli 2015)

De gemeente heeft vervolgens deze planaanpassing bindend vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst tussen initiatiefnemers van het plan Roodvoet en de gemeente. Op basis daarvan wordt onderhavige planaanpassing doorgevoerd in het zesde veegplan.

2.5. Planaanpassing

Bovenstaande leidt ertoe dat de situering van de 10 woningen wordt aangepast, waarbij de woningen allen gerealiseerd worden ten zuidwesten van de botenopslag, daar waar reeds 6 van de 10 woningen bestemd zijn. Hierdoor zal het noordoostelijke deelgebied geheel als natuur bestemd gaan worden, conform de plansystematiek van het aangrenzende westelijke terreingedeelte.

In het zuidwestelijke deelgebied zal een herindeling van de eerder beoogde structuur van 6 woningen plaatsvinden. Het doel is om de 10 woningen dusdanig te situeren dat deze allen optimaal profiteren van de aanwezige omgevingskwaliteit. De woningen worden gericht op de akkers en groenstructuren westelijk van Roodvoet en de oude rivierarm zuidelijk van het terrein. Alle woningen worden op het hoogwatervrije terrein gerealiseerd en de gronden die tot wonen bestemd worden, zijn alleen gelegen binnen de gronden met de in het vijfde veegplan vastgestelde bedrijfsbestemming en woonbestemming.

2.6. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

2.6.1. Stedenbouwkundige inpassing

Reeds in het vijfde veegplan is als uitgangspunt gekozen om de concentratie van 10 woningen in de bestaande woonclusters te behouden. Dat ruimtelijk principe blijft voor wat betreft het zuidwestelijke cluster ongewijzigd. Hier zal woonbebouwing als een schil van bebouwing rond de bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Bij de entree tot het terrein zal een vervangende woning worden gerealiseerd, die de entree van het hoogwatervrije terrein markeert. Vervolgens zullen in de zone van de bestaande 5 woningen nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan een deel gericht wordt naar het water en een deel naar de westelijke akkers.

De 4 te verplaatsen woontitels leiden ertoe dat aansluitend aan deze woonzone een verruiming in noordelijke richting zal plaatsvinden met 4 woonkavels. Deze zijn gelegen tussen de meest westelijke, langgerekte bedrijfsloods van de botenstalling en de westelijk daarvan gelegen akkers (laaggelegen). Op deze wijze zal de toevoeging van de 4 woningen nauwelijks enige ruimtelijke impact hebben vanuit de omgeving. Immers vanaf de dijk en vanaf de rivier is deze zone nauwelijks zichtbaar omdat deze wordt afgedekt door bestaande beplanting en bebouwing. Daar staat tegenover dat de zone noordoostelijk van het bedrijf niet langer als woongebied maar als groengebied zal zijn ingericht.

Onderstaand kaartbeeld toont de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de 10 woningen.



2.6.2. Landschappelijk kader

De verplaatsing van de 4 woningen zoals aangegeven in voorgaande afbeelding zal ertoe leiden dat de landschappelijke zonering op het hoogwatervrije terrein helder en eenduidig wordt. De bedrijfsbebouwing op het bedrijfsp perceel is reeds introvert van opzet en is gericht naar de entree van het terrein (ontsluiting Roodvoet vanaf de dijk). In het vorige plan (vijfde veegplan) werd nog uitgegaan van 4 riviergerichte woningen in het noordoostelijke plandeel. Dit komt te vervallen en in deze zone krijgt een reeds ingezet proces van natuurontwikkeling meer ruimte.

De landschappelijke ontwikkeling aan de westzijde van Roodvoet zal veel meer gestuurd plaatsvinden. Meest van belang daarbij is dat Rijkswaterstaat op grote schaal opgaande beplanting zal verwijderen, primair de beplantingselementen die haaks staan op de waterstroom.

Met name aan de westzijde van het laaggelegen terreindeel rond de Roodvoet zal parallel aan de oude rivierarm de noordzuid-gerichte beplanting worden verwijderd. Beplantingsstroken parallel aan de rivier en de oostwest gerichte oude rivierarm zal behouden kunnen blijven. Deze beplanting schermt het zicht vanaf de dijk en vanaf de rivier naar de planlocatie af. Door de dunning zal vanuit het plangebied wel een versterkt open zicht ontstaan in westelijke richting; een prachtig panorama voor de te realiseren nieuwe woningen. Deze ruimtelijke structuur maakt het mogelijk dat 4 van de 10 woningen zicht krijgen op de oude rivierarm, daar waar onder de hoog uitgegroeide bomenstructuur een doorzicht is naar het water. Voor de overige 6 woningen is een ruim zicht mogelijk naar de westelijke landbouwgronden die omgeven zijn door opgaande beplanting. Doordat deze gronden lager gelegen zijn dan de hoogwatervrije woonlocaties, wordt het zicht op het landschap versterkt. De resterende beplanting aan de randen van de rivier en de oude rivierarm schermen de westzijde van het hoogwatervrije terrein als dusdanig af, dat er geen aanvullende maatregelen meer nodig zijn voor inpassing van de 10 woningen.

2.6.3. Ontsluiting

De 10 woningen zullen worden ontsloten door een gezamenlijke terreintoegang, die in het verlengde van de weg Roodvoet door zal lopen tussen de bedrijfsbebouwing en de woonpercelen. De toegang buigt achter de bestaande bedrijfswoning bij de entree af in westelijke richting. Deze kruist de verbinding tussen de bedrijfsloodsen van de botenopslag en de steigers in de zuidelijk gelegen oude rivierarm. De kruising is voldoende overzichtelijk om beide verkeersstromen te kunnen mengen. Bovendien zijn de verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de botenstalling incidenteel omdat het feitelijk te water laten van boten in het voorjaar en het weer in stalling plaatsen in het najaar slechts gedurende enkele weken plaats heeft.

2.6.4. Afstemming op bedrijfsfunctie

De bedrijfsloods nabij de woningen wordt alleen gebruikt als botenopslag. Klein onderhoud en reparaties vinden meer oostelijk op het terrein plaats. De opslag nabij de woningen heeft een statisch karakter en heeft nagenoeg geen milieu-effect op de woonomgeving. Wel wordt ervoor gekozen om ruimtelijk een scheiding te realiseren tussen de woonpercelen en de bedrijfsbebouwing. Daartoe wordt aan de bedrijfszijde van de ontsluitingsweg een grondwal gerealiseerd van ongeveer 2 meter hoog met opgaande beplanting. Hierdoor wordt het woongebied ruimtelijk afgescheiden van de bedrijfslocatie en is er nauwelijks zicht naar de bedrijfshallen. Wel blijven van dichtbij en veraf de historisch waardevolle schoorstenen zichtbaar.

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 herstructurering en functieverandering van een deel van het botenopslagbedrijf naar wonen en voormalige woonbestemmingen naar natuur. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water omdat de beschermingsdoelstellingen zoals hiervoor beschreven niet in het geding zijn.

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 weliswaar niet gelegen in een Natura2000-gebied, maar wordt wel aan drie zijden begrensd door het Natura-2000 gebied 'Rijntakken'. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op herstructurering en functieverandering van de voormalige bedrijfsterrein en woningen op het terrein. Significante negatieve effecten op het Natura2000 gebied zijn niet op voorhand uit te sluiten. Derhalve is

reeds in het kader van het vijfde veegplan voor dit voornemen een voortoets uitgevoerd, zie ook paragraaf. 4.4.2.

Uit de resultaten van de voortoets blijkt dat het voornemen niet leidt tot significant negatieve effecten op de Natura2000-gebieden.

3.1.3. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

3.1.4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke

bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beleidslijn grote rivieren

Op 14 juli 2006 is de Beleidslijn grote rivieren formeel in werking getreden. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De beleidslijn is doorvertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als er op andere locaties meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd. In het stroomvoerend rivierbed mag in beginsel niet worden gebouwd of een andere activiteit worden gepleegd die structureel van invloed is op het afvoervermogen van de rivier. Slechts riviergebonden functies (zijn onder voorwaarden toegestaan ('ja mits'-beleid). Dit geldt ook voor de uitbreiding van bestaande activiteiten. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden en criteria kan voor dat doel gebouwd worden. Wel geldt als extra voorwaarde dat door die activiteit geen (onaanvaardbare) waterstandsverhoging mag optreden.

Het bestemmen van de bestaande voormalige bedrijfswoningen met bijgebouwen en de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw is afgestemd met Rijkswaterstaat en past binnen de beleidsregels voor het gebied.

Onderhavige ontwikkeling is doordat deze geheel op hoogwatervrij terrein zal plaatsvinden, niet gelegen in een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

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

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);

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

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de gedeeltelijke herpositionering van reeds bestemde burgerwoningen. 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 voor de sanering en herstructurering van het terrein en de voormalige bedrijfswoningen sloop van voormalige bedrijfsgebouwen cq. –woningen plaats te vinden. Bovendien is de locatie zelf niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, maar wordt het hier wel door omringd. Onderhavige planaanpassing is primair ingegeven door het provinciale voornemen om de begrenzing van het GNN - de provinciale vertaling van de EHS op perceelsniveau – aan te passen. Daarbij worden woonbestemmingen die binnen de toekomstige GNN zijn gesitueerd verplaatst naar de zone buiten de toekomstige begrenzing van de GNN (en GO).

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het initiatief zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten. Derhalve is reeds in het kader van het vijfde veegplan 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

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. Dit 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.
- Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Hierna zijn de meest relevante gebiedsgerichte en sectorale beleidsaspecten uit de Omgevingsvisie toegelicht.

2.4 Rivierenland

De planlocatie maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Rivierenland'. Rivierenland wordt gekenmerkt door: groen open gebied, omzoomd door rivieren; ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek; balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten. De gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in Rivierenland. De gezamenlijke inspanningen en opgaven richten zich op vier speerpunten:

- Logistiek;
- Agribusiness;
- Vrijetijdseconomie;
- Vitaal Platteland; een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen; schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector; functieverandering van de agrarische bebouwing; ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

3.1.3.2 Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied, met behoud van levendigheid, met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding en rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Voor een initiatief in het buitengebied geldt dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Specifiek in de Groene Ontwikkelingszone geldt de bijdrage die aan de gewenste natuurontwikkeling geleverd wordt.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

De verplaatsing van enkele woonbestemmingen van ecologisch waardevol gebied naar minder gevoelig gebied, met behoud van de mogelijkheid om volwaardige en goed ingepaste woningen te realiseren, past binnen de doelstellingen van vitaal platteland. Gekomen wordt tot een stedenbouwkundige structuur met sterke samenhang, meer geconcentreerd woongebied en een grotere omvang natuurbestemming. Dit draagt met name bij aan behoud en versterking van de kwaliteiten van het landelijk gebied. De kwaliteiten van het rivierengebied, meer specifiek de uiterwaarden als één van de structuurdragers, worden hiermee op lokaal niveau versterkt. Programmatisch zal er in het aantal woningen niets wijzigen en is er dus ook geen sprake van verstedelijking in het kader van de Ladder. De wijzigingen in de begrenzing van de GNN en GO die ten grondslag liggen aan voorliggend plan, zijn reeds toegelicht in voorgaand hoofdstuk.

3.2.1. Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Voor onderhavig plan zijn de volgende beleidsregels van belang.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het GNN betreft een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO is de zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

Het GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) zijn in onderhavige kaartuitsnede weergegeven.



GNN (geconsolideerde versie Omgevingsvisie Gelderland juli 2015)

De planlocatie van de in het vijfde veegplan bestemde 4 woningen (gele aanduiding) ligt na aanpassing van de begrenzingen in het GNN. De westzijde waar de woonbestemmingen naar verplaatst worden, ligt buiten GNN en GO.

De verplaatsing van de woonbestemmingen draagt zoals is toegelicht bij de Omgevingsvisie bij aan de realisatie van de doelstellingen op het gebied van de natuur.

3.3. Beleid Waterschap

3.3.1. 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 is 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.

3.3.2. Keur waterkeringen en wateren

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

3.3.3. 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 leidt niet tot een toename in oppervlakte verhardingen, maar eerder tot afname. Dit omdat de woonbestemmingen van nu nog nagenoeg onverhard terrein worden verplaatst naar deels te saneren tasterrein van de voormalige steenfabriek. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.6.

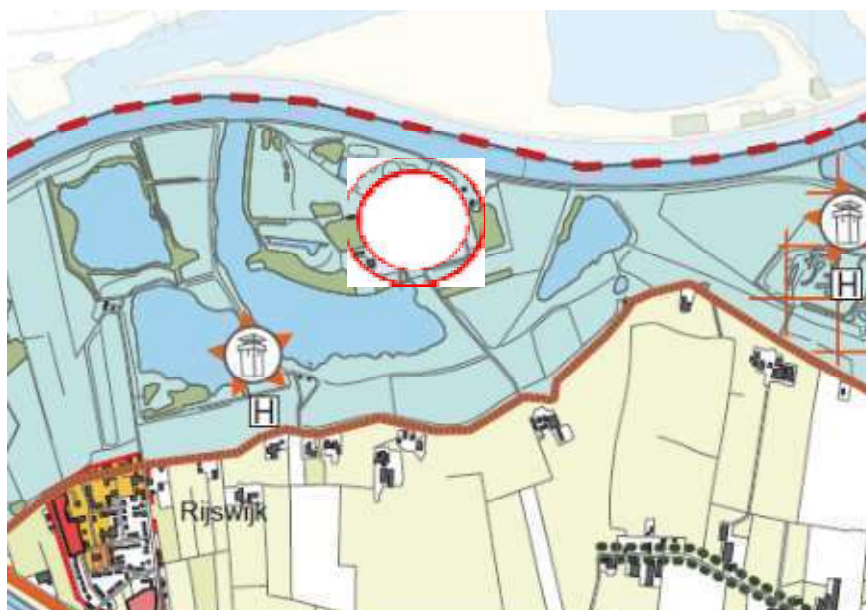
3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. 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 in de uiterwaarden. De uiterwaarden zijn direct langs de rivieren gelegen en omvatten de buitendijkse gebieden. Vanouds zijn deze gebieden nauwelijks bewoond. Slechts plaatselijk komt, op hoogwatervrij gelegen huis- en fabrieksterpen, sporadisch verspreide bebouwing voor. Grote delen van de uiterwaarden zijn relatief rustig. Het landschap is er grootschalig en plaatselijk vrij open. Op veel plaatsen komt reliëf voor dat duidt op de oude rivierlopen.

De natuurwaarden bestaan uit vegetaties met stroomdalflora, uit water- en moerasvegetaties en uit diverse soorten water- en weidevogels.

In deze gebieden wordt gestreefd naar versterking van de bestaande natuur- en landschappelijke waarden in combinatie met een vergroting van het waterbergend vermogen. Dit in samenhang met de ontwikkeling van een meer natuurlijk uiterwaardengebied met een afwisselend patroon van (neven)geulen, plassen, moerassen, graslanden, struwelen en ooibossen. Belangrijke, reeds bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden dienen hierbij in het nieuwe beeld te worden opgenomen. Ter plaatse van de steenfabrieken en (voormalige) veerstoepen kunnen de uiterwaarden een culturele verschijningsvorm hebben.

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt concentratie van woonbebouwing bij bedrijfsbebouwing plaats en ontstaat meer ruimte voor natuur en een agrarisch natuurlandschap nabij de rivier. E.e.a. past in de gemeentelijk gebiedsdoelstelling.

3.4.2. Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

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

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

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

4. Lienden's lommerrijke rivierenlandschap met lintbebouwing op het brede stroomruggencomplex van Lienden- Ommeren- Ingen tegenover de Utrechtse Heuvelrug - met de uiterwaarden van de Nederrijn en de Marspolder in het noorden en de dorpspolders van Aalst, Meerten, Ommeren en Ingen in het zuiden.

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsensembles geconcretiseerd. De planlocatie maakt onderdeel uit van de uiterwaarden ten noorden van Rijswijk, die worden gekenmerkt door openheid en weidsheid en uitzicht op de kern Wijk bij Duurstede.

Het plangebied zelf bevindt zich op een terp. Deze plek markeert de afsplitsing van de Lek van de oude Rijnloop die zo'n duizend jaar geleden nog de huidige Kromme Rijn volgde. Onder strenge kwaliteitscondities zouden hier enkele nieuwe wooneenheden kunnen worden gerealiseerd in combinatie met het beleefbaar maken van de gebiedshistorie. Daarbij kunnen enkele landschapsarchitectonisch strategisch geplaatste boomgroepen en bosjes op de terpen het spel van ruimte en zichtlijnen op de historische hoogtepunten in deze omgeving mogelijk maken en versterken.

De 10 bestemde burgerwoningen worden dusdanig gepositioneerd dat bijgedragen wordt aan de uitgangspunten van deze visie. Bovendien zal op de vrijkomende locatie aan de rivier meer ruimte voor natuur en landschap ontstaan en zullen in ruil daarvoor enkele woningen worden toegevoegd op het meer besloten en naar binnen gekeerde terreindeel, waarbij het terrein landschappelijk en kwalitatief wordt ingericht.

3.4.3. Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020

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

De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

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

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Nieuwbouw wordt vooral voor de groep met een midden en hoger inkomen wenselijk geacht.

Voor de starters op de woningmarkt wordt de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen geherstructureerd. Gemeentelijk uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Met het voornemen worden de reeds bestemde 10 burgerwoningen geherpositioneerd binnen het hoogwatervrije voormalige steenfabrieksterrein. Programmatisch zal er aldus geen wijziging ontstaan in de woningaantallen en woningtypologieën. Deze woningen vallen hiermee blijvend binnen het concept wonen in het groen, waar nog steeds vraag naar is. De herbouw is daarmee in overeenstemming met de woonvisie.

3.4.4. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen en leidt per saldo tot versterking van landschappelijke en ecologische waarden, conform de doelstellingen van de gemeente en provincie. De plaanpassing leidt ertoe dat de provinciale begrenzing van het GNN zoals deze wordt voorgestaan in overeenstemming komt met de zonering van woon- en bedrijfsbestemmingen en groen binnen het gebied Roodvoet.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

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

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Buren beschikt over een archeologiebeleid. De gemeente Buren heeft dit beleid doorvertaald naar het bestemmingsplan.

Voor het plangebied (zowel het noordoostelijke deelgebied waar de woonbestemmingen plaats maken voor een natuurbestemming als het zuidwestelijke deel, waar woonbestemmingen worden toegevoegd) gelden geen archeologische verwachtingswaarde. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.2. Cultuurhistorie

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

De aanwezige karakteristieke schoorstenen van de steenfabriek zijn van cultuurhistorische waarden. Deze karakteristieken blijven behouden, ook de schoorsteen nabij de locatie waar de 4 woningen naar verplaatst worden.

De plannen grijpen niet in op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het plan voorziet in het hergebruik en opwaardering van de hoogwatervrije terp, waardoor deze ook naar de toekomst toe niet in verval raakt. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan. De woonbebouwing op de bestaande locatie heeft op zichzelf en als stedenbouwkundige structuur geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Er is geen afleesbare samenhang aanwezig tussen de steenfabriekselementen en de (voormalige) bedrijfswoningen.

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen bovengrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Binnen het plangebied bevindt zich een gasdrukregel en meetstation van de Gasunie dat reeds buiten werking is gesteld, evenals de gasleiding naar deze locatie. Deze is immers buiten werking gesteld bij het beëindigen van de steenfabrieksfunctie. Er is derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) 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 i.v.m. de bedrijfsgebouwen en aanwezige woningen. Het aspect leidingen vormt echter geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

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

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is in het kader van het vijfde veegplan een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. Het inmiddels bestemde hergebruik van het steenfabriekterrein als botenopslagbedrijf en het hergebruik en bestemmen van de bedrijfswoningen als wonen met de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw leidt tot een vermindering van de belasting op de omgeving ten opzichte van het voormalige milieucategorie 4.1 bedrijf.

De woningen betreffen milieugevoelige en kwetsbare objecten. Om die reden zijn de bestaande functies met milieuzones en risicocontouren in beeld gebracht en de nieuwe inrichting binnen het plangebied. Het plangebied ligt solitaire in het buitengebied. De activiteiten van het botenopslagbedrijf kent een milieu-zonering op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering die gelijk is aan een 'dienstverlenend bedrijf t.b.v. vervoer, opslaggebouwen'.

De inrichting (botenopslagbedrijf) kent daarbij een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als gevolg van geluid. De 4 woontitels die verplaatst worden, komen t.o.v. het bedrijf gunstig te liggen, op ruime afstand van de plaatsen waar buitenactiviteiten zijn (zoals op en rond de steiger, buitenopslag en toegangen tot de bedrijfsloodsen), zodat een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd in de woningen. Voor wat betreft de verplaatsing van de 4 woningen kan worden geconstateerd dat de conclusies uit het milieuonderzoek dat in het kader van het vijfde veegplan is gedaan, niet wijzigen. Vanwege ruimtelijke motieven wordt er wel een grondwal met beplanting gerealiseerd tussen de woningen en de bedrijfslocatie. Dit zal eventueel geluid vanuit de inrichting naar de woningen verdergaand reduceren.

Daarnaast is sprake van enkele functies buiten het plangebied met milieuzones en/of risicocontouren. Het gaat om een gasleiding van de gasunie, en diverse agrarische bedrijven. De woningen (milieugevoelige functies en kwetsbare objecten binnen het plangebied) bevinden zich niet binnen de milieuzonering van deze functies. Ook liggen deze objecten niet in de nabijheid van de gasleiding.

De Nederrijn is in het Basisnet water aangewezen als groene corridors zonder frequent vervoer. De plaatsgebonden risicocontour ligt binnen de vaargeul en er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waardoor er geen beperkingen voor bebouwing gelden.

Geconcludeerd wordt dat bestaande bedrijvigheid de ontwikkeling van woningen niet zal belemmeren en dat omgekeerd de woningen de bedrijfsvoering niet onevenredig beperkt.

4.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De herbestemming van de woonbestemmingen naar natuur in het noordoostelijke plandeel leidt tot een minder gevoelige bestemming, die geen onderzoek vereist. Voor de omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen in het zuidwestelijke plandeel is wel onderzoek benodigd. Met dit onderzoek dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit de herbestemming naar wonen toelaat. Dit is zowel in het kader van het bestemmingsplan als voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van belang.

Hiertoe is een bodem vooronderzoek uitgevoerd 'Vooronderzoek conform NEN 5725', dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat op de locatie diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden welke van invloed kunnen zijn geweest op de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse.

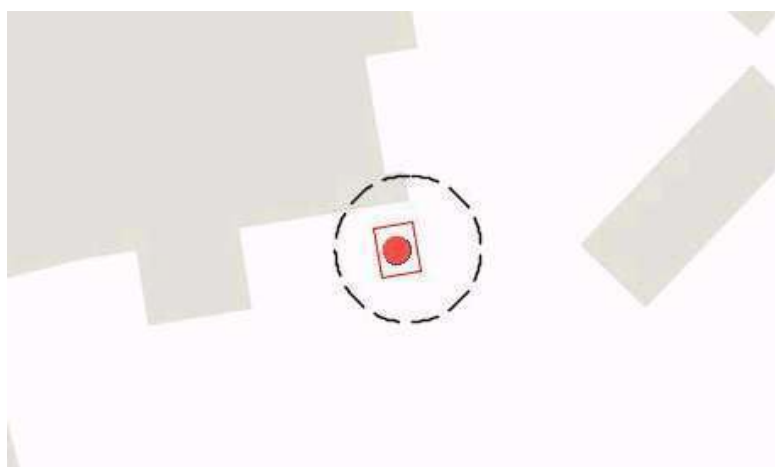
Daarnaast zijn er echter ook delen van de onderzoekslocatie te onderscheiden waar geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is de locatie gezien het bombardement op 31 maart 1945, de aanwezigheid van bomkraters en de beoordeling dat grote delen van de steenfabriek als inslaggebied vlak- en bomkraters is getypeerd, verdacht voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Bij het nog uit te voeren verkennend bodemonderzoek zal met bovenstaande conclusies rekening dienen te worden gehouden.

4.3.3. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Nabij het plangebied heeft zich in het verleden een gasdrukregel en meetstation van de Gasunie bevonden. Deze inrichting is inmiddels ontmanteld en niet langer in gebruik. De gasleiding naar het station is verwijderd. Derhalve is niet langer sprake van een Bevi inrichting.



Figuur: voormalige gasstation

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Na raadpleging van deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een buisleiding (gas).



Figuur: uitsnede risicokaart met plangebied en directe omgeving

De leiding ligt ten zuiden van het plangebied. Het betreft een NEN 3650 leiding, of te wel een hogedrukgastransportleiding met max. 40 bar. Het dichtst bijgelegen punt van deze leiding t.o.v. het plangebied bedraagt 260 m (aanlegsteiger) en circa 295 m (botenhelling). De dichtst bijgelegen woning ligt op een afstand van minimaal 320 m. De te verplaatsen woonbestemmingen liggen op grotere afstand.

Tenslotte geldt dat de Nederrijn in het Basisnet water aangewezen is als groene corridors zonder frequent vervoer. De plaatsgebonden risicocontour ligt binnen de vaargeul en er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waardoor er geen beperkingen voor bebouwing gelden.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoorwegen of bedrijven.

De 10 woningen zijn bestaande geluidsgevoelig objecten. Gezien de ligging van het plangebied is geen sprake van geluidsbelasting op de woningen als gevolg van verkeer en/of spoorwegen. De woningen zijn in het plangebied voorzien op een voldoende afstand tot de inrichting van het botenopslagbedrijf. Op basis van de VNG brochure bedrijven en

milieuzonering kan worden gesteld dat geluid geen belemmering vormt voor de woningen.

Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3.5. *Geur*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

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

Door de ligging van het plangebied in de uiterwaard zijn geen veehouderijbedrijven op korte afstand gelegen. Zowel voor de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel niveau voor geur. Het geuronderzoek uitgevoerd t.b.v. het gemeentelijke geurbeleid onderschrijft dit.

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

4.3.6. *Luchtkwaliteit*

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

Het plan voorziet in deerschikking van 4 woningen. Het plan heeft dan ook een neutraal 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. Natuurbeschermingswet en EHS

De ontwikkelingen die met dit plan zijn voorzien vinden plaatsen buiten beschermde natuurgebieden als Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten.

De gemeente heeft in het vijfde veegplan de woonbestemmingen binnen Roodvoet geprojecteerd, rekening houdend met de begrenzingen van de EHS (in Gelderland vertaald in GNN en GO). Daar de provincie deze begrenzingen op basis van feitelijk aanwezige waarden en potenties wenst te herbegrenzen, is ook de verplaatsing van de 4 woontitels, zoals in onderhavig plan is opgenomen, gewenst.

Concreet leidt dit plan aldus tot verplaatsing van 4 woonbestemmingsvlakken, gelegen binnen de GNN naar een locatie daarbuiten en gelijktijdig herbestemming van deze woonbestemmingen binnen de GNN tot Natuur.

De herontwikkeling van de woningen heeft geen direct negatief effect op dit gebied en de verplaatsing van de woontitels leidt per saldo tot een verbetering voor het areaal GNN dat ook als natuur bestemd is.
--

4.4.2. Voortoets Natura 2000 gebied

Het plangebied wordt omsloten door beschermd natuurgebied, een zogenaamd vogelrichtlijngebied en EHS. In verband met mogelijke effecten is in het kader van het vijfde veegplan een voortoets-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Aangezien het plangebied alleen nabij een Vogelrichtlijngebied ligt hoeft er niet getoetst te worden voor habitattypen en habitatsoorten; de voortoets heeft dan ook plaatsgevonden in het kader van mogelijke effecten op broedvogels en niet-broedvogels. In het kader van de voortoets is beoordeeld welke mogelijke effecten kunnen optreden en of deze effecten optreden in beschermd natura 2000 gebied. De vraag die hierbij is beantwoord is: kunnen er negatieve effecten optreden en zo ja, zijn deze (mogelijk) significant?

Uit de effectenindicator, opgesteld door het Ministerie van EZ, blijkt dat beschermde waarden van het Natura 2000-gebied Rijntakken bij de voorgenomen ontwikkeling kunnen worden verstoord door:

oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, - licht, - trillingen, optische verstoringen en verstoring door mechanische effecten.

Aangezien bij de uitvoer van de voorgenomen plannen in plangebied 'botenstalling' alleen de realisatie van een aanlegsteiger in het water binnen het Natura 2000-gebied valt, kunnen de effecten door oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten op voorhand worden uitgesloten, zo is in het onderzoek geconstateerd.

De verplaatsing van de woonbestemmingen naar de westzone, waar vooralsnog een bedrijfsbestemming vigerend is, doet deze conclusie niet veranderen. Gezien de voorgenomen plannen in het plangebied 'botenstalling', dat deels wordt gewijzigd naar wonen, is het niet aannemelijk dat verstoring optreedt door verontreiniging en verdroging. Uit de voortoets blijkt verder dat gezien de voorgenomen plannen en de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied alleen mogelijke effecten door verstoring door licht, geluid en optische verstoring van vogels aan de orde zijn.

Doordat het plangebied is omringd door een groene buffer zal verstoring door licht alsmede optische verstoring niet optreden bij de bouw van de woningen. Doordat bij de werkzaamheden niet geheid zal worden zullen de geluiden die vrijkomen bij de bouw van de woningen minimaal zijn. Vogels zijn bovendien gewend aan omgevingsgeluiden, gelet op het bestaande vrachtverkeer.

In de gebruiksfase is geen toename van lichtuitstraling en geen negatieve effecten door geluid te verwachten, aangezien er geen toename in aantal woningen is ten aanzien van het bestaande aantal woningen. Gezien de aanwezigheid van groene buffers aan de randen van het plangebied en het feit dat het leefgebied van de aangewezen vogelsoorten op en rond het water ligt, zullen effecten door optische verstoring aan de zuidkant van het plangebied niet optreden in de gebruiksfase.

Uit de toets blijkt dat een negatief effect op de aangewezen broedvogels en nietbroedvogels op voorhand kan worden uitgesloten. De instandhoudingsdoelen van de aangewezen (niet) broedvogelsoorten komen niet in gevaar. Het is niet noodzakelijk een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 aan te vragen.

Nu aan de kwetsbare zijde aan de rivier de 4 woontitels worden weggenomen en verplaatst worden naar de minder kwetsbare zone binnen de bedrijfsbestemming en aansluitend op de daar bestemde 6 woningen, is sprake van een substantiële verbetering.

Uit de voortoets blijkt verder dat gezien de voorgenomen plannen en de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied alleen mogelijke effecten door verstoring door licht, geluid en optische verstoring van vogels aan de orde zijn. Effecten door oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten. Uit de toets blijkt dat een negatief effect op de aangewezen broedvogels en nietbroedvogels op voorhand kan worden uitgesloten. De instandhoudingsdoelen van de aangewezen (niet) broedvogelsoorten komen niet in gevaar.

4.4.3. 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. Ten behoeve van het plan is in 2014 een (veld)onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. Met de huidige ontwikkeling is sprake van een gewijzigd plangebied, aangezien in de zuidwesthoek een gedeelte is toegevoegd. Voor dit nieuwe gedeelte van het plangebied heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden, dat ook als rapportage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten voorkomen die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet. Het gaat dan om enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Ook komen mogelijk plantensoorten voor van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Het plangebied is daarnaast geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Voor enkele soorten is vervolgonderzoek nodig.

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat het plangebied geschikt is als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling heeft hierop geen negatief effect aangezien in de omgeving van het plangebied voldoende foerageergebied aanwezig is. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

4.4.4. Vervolgonderzoek huismussen

Op basis van de quickscan is een vervolgonderzoek naar huismussen gedaan (zie bijlage). Het nest van huismussen is jaarrond beschermd in het kader van de Flora en faunawet. Om eventuele overtreding van de Flora- en faunawet te kunnen voorkomen, is een onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen in het plangebied en specifiek het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode 10 maart tot en met 20 juni 2015 volgens de Soortenstandaard huismus, RVO 2014. Op 27 maart, 17 april en 1 mei 2015 hebben de veldbezoeken plaatsgevonden om mogelijke aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen te kunnen vaststellen, danwel uit te sluiten.

Bij de herinrichting van het terrein Roodvoet worden de aanwezige woonhuizen gesloopt, de loodsen worden gesloopt en/of verbouwd. Bij het slopen en verbouwen van de bebouwing worden vaste rust- of verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van huismussen vernietigd of verstoord. Het nest van huismus is jaarrond beschermd. Ook verdwijnen mogelijke bosschages rond de woningen die door huismussen worden gebruikt als foerageer- en rustgebied.

Bij het vernietigen en verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen en het functionele leefgebied daaromheen wordt de Flora- en faunawet overtreden. Een leefgebied moet de huismus het hele jaar blijvend voorzien in alles wat nodig is om succesvol te kunnen voortplanten of te kunnen verblijven. Het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet is daarom verplicht. Door het nemen van maatregelen is het mogelijk om negatieve effecten van de activiteiten te verkleinen. De te nemen maatregelen zullen worden beschreven in een apart mitigatieplan. Op basis van het mitigatieplan dient een ontheffing Flora- en faunawet worden te worden aangevraagd.

In het kader van het bestemmingsplan is het van belang dat de planologische wijziging in dit plan vooral de 4 te verplaatsen woningen en de verkleining van de bedrijfsbestemming betreft en verruiming van de natuurbestemming. Deze laatste ontwikkeling is in relatie tot de huismussenkolonie niet relevant. In het plangebied zijn, gezien de aard

en omvang van het gebied, voldoende mitigerende maatregelen te treffen. In redelijkheid kan derhalve worden aangenomen dat op basis van een juist uitgewerkt mitigatieplan een ontheffing kan worden aangevraagd.

Aldus staat dit aspect de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg, temeer daar de woningen waarin/omheen de vleermuizen zijn aangetroffen ongewijzigd bestemd blijven (geen verandering t.o.v. vijfde veegplan).

Het aspect huismussen is daarom vooral van belang zodra er een sloopvergunning of vergunning voor nieuwbouw wordt aangevraagd.

4.5. Verkeer en parkeren

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

De bestaande infrastructuur is ingericht op de aanwezigheid van een steenfabriek met bijbehorend aantal vervoersbewegingen van zowel vrachtwagens als auto's. De botenopslag heeft een beperkt verkeersaantrekkende werking met pieken in de weken aan het begin en aan het einde van het vaarseizoen. 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 voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Ten opzichte van het inrichtingsplan dat in het kader van het vijfde veegplan is uitgewerkt, zal er wel een verandering in de interne verkeersstructuur ontstaan. De beoogde interne ontsluiting naar het noordoostelijke plandeel zal logischerwijs vervallen en er zal een collectieve ontsluiting op eigen terrein worden aangelegd voor 10 woningen aan de zuidwestzijde, daar waar eerst 'slechts' 6 woningen ontsloten werden.

Aldus kan de locatie op een goede wijze worden ontsloten, zonder negatieve verkeerseffecten in de omgeving.

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. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en

wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd in de uiterwaarden van de Nederrijn. Het maaiveld van het hogerwatervrije terrein ter plaatse varieert in hoogte en ligt op zo'n 7,5 tot 8,2 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie is deels kunstmatig opgebracht en bestaat voornamelijk uit zandige klei en maakt onderdeel uit van het uiterwaardengebied.

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt daar op circa 60 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland). Plaatselijk is door de ophoging de grondwaterstand lager.

Oppervlaktewater

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich de Nederrijn met aan de zuidzijde een neventak. Er bevinden zich geen overige watergangen in of in de nabijheid van het plangebied.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woningen infiltreert momenteel nog in de grond.

Afvalwater

Het perceel is voor (huishoudelijk en bedrijfs-) afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur. Door de planaanpassing maakt de beoogde zone voor burgerwoningen geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het gelderse natuurnetwerk danwel groene ontwikkelingszone.

4.6.3. Toekomstige situatie

Nieuwe ontwikkeling

4 vigerende woontitels worden verplaatst naar een locatie met nu nog een bedrijfsbestemming en de vrijkomende locatie krijgt een natuurbestemming. In het kader van de verplaatsing wordt een deel van de verharde tasterreinen van de voormalige steenfabriek gesaneerd.

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 is 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 te 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 is conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt.

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.

Indien sprake is van vervangende nieuwbouw van de woningen zal het (schone) hemelwater 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 herbouwde woningen aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen gesitueerd. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats.

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.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

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. Hierin is o.a. het volgende opgenomen: "Uw plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen.". Dit is evenwel niet juist nu de provincie de met dit plan samenhangende herbegrenzing van GNN en GO doorvoert. Hierdoor vervalt ter plaatse van de beoogde woonlocatie ook de ecologische doelstelling. Deze is juist wel van toepassing op de noordoostelijke locatie, waar de woonbestemmingen worden weggenomen. Het plan versterkt daarmee dus de (natte) natuurdoelstellingen van provincie en waterschap.

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

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Algemeen

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

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

5.2. De locatie

Onderhavige onderbouwing heeft uitsluitend tot doel, een verschuiving van 4 woningen vanuit het aan de noord-oostzijde gelegen woongebied naar het (in de vijfde herziening als Bedrijf – Uiterwaardgebied bestemde) westelijk deel van het plangebied.

De gronden aan de noord-oostzijde van het plangebied krijgen de bestemming *Natuur- Uiterwaardgebied* en het westelijk deel krijgt de bestemming *Wonen- Uiterwaardgebied*.

Ten opzichte van de vijfde herziening is uitsluitend de locatie van de woningen aangepast. De regeling blijft hetzelfde, zij het dat aan de westzijde maximaal 9 wooneenheden mogen worden gebouwd. Aan de zuidzijde mogen maximaal 2 wooneenheden worden gebouwd. Voor het hele gebied Roodvoet zijn overigens maximaal 10 woningen toegestaan (ofwel 9 in het westelijke vlak en 1 in het oostelijke vlak, danwel respectievelijk 8 en 2 woningen).

De 10 woningen zijn bestemd en kunnen worden herbouwd binnen de bestemming “wonen – uiterwaardgebied”. In de regels is de maatvoering van de woningen opgenomen. Deze is gebaseerd op de maatvoering van de bestaande woningen en bijgebouwen, e.e.a. overeenkomstig een bijgevoegde staat van inhoud en oppervlakten.

Conform de vigerende regeling wordt de dubbelbestemming “Waterstaat - Beheerszone waterweg” ongewijzigd overgenomen, vanwege de ligging in buitendijks gebied.

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 vaststellingsovereenkomst afgesloten betreffende het plan en 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

Bijlage: Stedenbouwkundig en landschapsplan (dd. Sept 2015)

Bijlage: Milieuzoneringsonderzoek

Bijlage: Digitale watertoets

Bijlage: Quickscan flora & fauna en voortoets NB-Wet

Bijlage: Aanvullend onderzoek huismussen

Bijlage: Geactualiseerde toets flora en fauna

Bijlage: Vooronderzoek bodem

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan



GEMEENTE BUREN

**Milieuzoneringsonderzoek
Herontwikkeling Steenfabriek Roodvoet
te Rijswijk**

1. INLEIDING	3
1.1. <i>Aanleiding.....</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Opbouw.....</i>	<i>3</i>
2. TOETSINGSKADER.....	5
2.1. <i>Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG.....</i>	<i>5</i>
2.2. <i>Beleid inzake externe veiligheid.....</i>	<i>5</i>
3. MILIEUGEBRUIKSRUIMTE ALS GEVOLG VAN PLAN.....	7
3.1. <i>Hindergevoelige functies.....</i>	<i>7</i>
3.2. <i>Milieuzonering hinderveroorzakende functies.....</i>	<i>8</i>
4. CONCLUSIES.....	12

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In opdracht van de initiatiefnemer, de eigenaar van de gronden, is door Pouderoyen Compagnons, een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van het steenfabriek terrein aan Roodvoet te Rijswijk, gemeente Buren.

Op het steenfabriek terrein is initiatiefnemer voornemens de bestaande bedrijfsgebouwen in gebruik te nemen voor het stallen van boten (winterstalling van recreatievaartuigen). Hiervoor worden de bestaande bedrijfs-halen geschikt gemaakt voor stalling en wordt een bestaande hal geschikt gemaakt voor kleinschalig onderhoud i.v.m. winterklaar maken aan begin van stallingsseizoen en vaarklaar maken aan einde van het stallingsseizoen. Daarnaast worden de 10 bestaande bedrijfswoningen herbestemd als burgerwoningen met de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw in verband de bouwkundige staat en de ruimtelijke verbetering en landschappelijke eenheid van het terrein.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Om die reden is met dit onderzoek in beeld gebracht enerzijds of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds of het perceel kwetsbaar is voor hinder. De voorliggende rapportage bevat de resultaten van het milieuzoneringsonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan.

1.2. Opbouw

Om te komen tot een eenduidig en integraal beeld ten aanzien van de milieuzonering in het gebied, is de volgende werkwijze gehanteerd die zijn weerslag vindt in de verschillende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Aanleiding
- Hoofdstuk 2: Toetsingskader
- Hoofdstuk 3: Functies en milieuzonering
- Hoofdstuk 4: Conclusies

2. TOETSINGSKADER

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in het gebied kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van de ruimtelijke ordening en het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak. Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kansbaar is voor hinder.

In het plangebied wordt voorzien in hergebruik van een steenfabrieksterrein en de daarop aanwezige bebouwing. Om een goede milieuhygiënische kwaliteit te kunnen waarborgen in het plangebied en in het aangrenzende gebied, dient afstemming plaats te vinden over de situering van de diverse functies in relatie tot elkaar. Het initiatief wordt beoordeeld op basis van onderstaande toetsingskaders:

2.1. Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG

De handreiking Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden voor milieuzones tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Deze milieuzones zijn gebieden waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk of juist ongewenst zijn. De milieuzone van een inrichting is gebaseerd op de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden gaan uit van een gemiddeld modern bedrijf; van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken door uit te gaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting.

2.2. Beleid inzake externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Het beleid is derhalve betrokken in dit onderzoek om een eerste beoordeling te kunnen maken of de planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

- **Besluit externe veiligheid**
Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI.
In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis

van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

- **Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen**
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is opgenomen in de "Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen" die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.
Aanvullend hierop is in het kader van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen een Basisnet Water opgesteld en het Besluit transport externe veiligheid (BTEV). Hierin zijn de vaarwegen van Nederland ingedeeld in klassen t.a.v. externe veiligheid.
- **Besluit externe veiligheid buisleidingen**
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden en gepubliceerd. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

3. MILIEUGEBRUIKSRUIMTE ALS GEVOLG VAN PLAN

3.1. Hindergevoelige functies

In het plangebied zijn een 10-tal bedrijfswoningen aanwezig en behoren bij de activiteiten van het steenfabriekterrein. Het plan voorziet in het bestemmen van de woningen als burgerwoningen met de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw op termijn binnen deze woonbestemmingen. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient een goed woon en leefklimaat in deze woningen te worden geborgd. In onderstaande figuur is het zoekgebied voor deze woningen weergegeven.



Figuur: nieuwe situatie waarbij sprake is van vervangende nieuwbouw

Als gevolg van de solitaire ligging van het plangebied liggen de dichtst bijgelegen milieugevoelige objecten buiten het plangebied ten opzichte van de voorziene aanlegsteiger op een afstand van circa

- 390 m woning kadastraal Maurik H 454.
- 430 m agrarische woning kadastraal Maurik I 1795.
- 490 m agrarische woning kadastraal Maurik 728.
- 510 m agrarische woning kadastraal Maurik 1801.
- 540 m agrarische woning kadastraal Maurik 1721.
- 570 m agrarische woning kadastraal Maurik 1719.

En ten opzichte van de botenhelling (het botenopslagbedrijf):

- 420 m woning kadastraal Maurik H 454.
- 460 m agrarische woning kadastraal Maurik I 1795.
- 520 m agrarische woning kadastraal Maurik 728.
- 540 m agrarische woning kadastraal Maurik 1801.
- 570 m agrarische woning kadastraal Maurik 1721.
- 600 m agrarische woning kadastraal Maurik 1719.

3.2. Milieuzonering hinderveroorzakende functies

3.2.1. Botenopslagbedrijf

Het plan voorziet in het hergebruik van een steenfabriekterrein als botenopslagbedrijf. Het bedrijf kent de volgende activiteiten met bijbehorende voorzieningen:

- Diverse botenloodsen t.b.v. de winterstalling; De aanwezige bedrijfsgebouwen worden zoveel als mogelijk t voor het stallen van boten. Het plan voorziet in het stallen van circa 700 recreatieve vaartuigen.
- Bedrijfsgebouw t.b.v. winterklaar maken en vaarklaar maken van de boten. Een loods wordt ingericht en benut voor kleinschalig onderhoud zoals boten invetten, keukenvoorziening op orden maken (gasdruk wegnemen, water aftappen e.d.) t.b.v. stalling en visa versa t.b.v. vaarseizoen.
- Buitenruimte t.b.v. manoeuvreren van boten. Boten worden vanuit het water naar de opslagloods en/of onderhoudsloods getransporteerd t.b.v. winteropslag en visa versa t.b.v. vaarseizoen. De aanwezige verharding zal hiervoor worden gebruikt.
- Aanlegsteiger voor aankomende en vertrekkende boten. Over een periode van circa 3 weken aan begin en 3 weken aan het einde van het stallingsseizoen komen de vaartuigen de inrichting binnen en/of verlaten ze de inrichting. Het betreft circa 700 vaartuigen die in het korte periode binnenkomen danwel de inrichting verlaten. De aanlegsteiger maakt het mogelijk vaartuigen aan te leggen na te waterlating danwel voordat ze het water uit worden gehaald.
- Botenhelling om de boten te water te laten en uit het water te halen.

Op basis van de activiteiten van het botenopslagbedrijf kent een milieuzonering op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering dat gelijk is aan een 'dienstverlenend bedrijf t.b.v. vervoer, opslaggebouwen'.

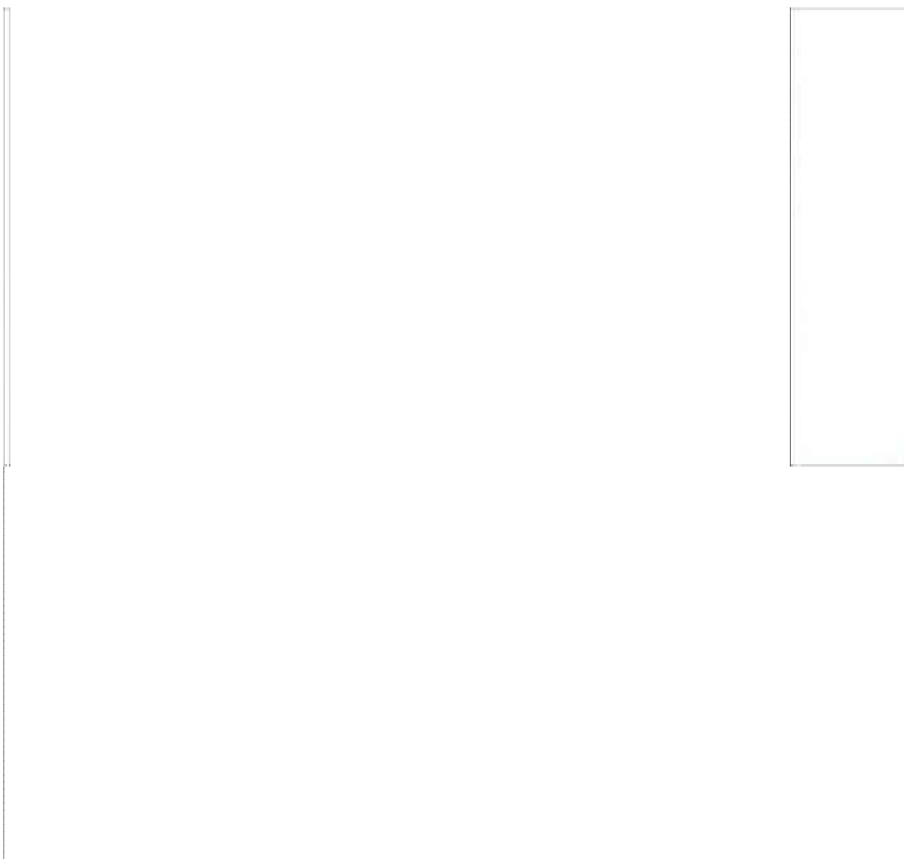
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Opslaggebouw	0	0	30	10

Tabel: Milieuafstanden botenopslagbedrijf

De inrichting (botenopslagbedrijf) kent derhalve een grootste indicatieve milieuzonering van 30 m als geluid. Als gevolg van de gewenste ontwikkeling is sprake van een vermindering van de belasting op de omgeving als gevolg van andersoortige activiteiten dan de huidige milieu- inrichting (milieucategorie 4.1 bedrijf met milieuafstand van 200m als gevolg van stof en geluid).

3.2.2. Gasdrukregel en meetstation en gasleiding

Binnen het plangebied bevindt zich een oud gasdrukregel en meetstation van de Gasunie. Ten behoeve van de steenfabriekactiviteiten is sprake geweest van grootschalig gasverbruik in verband met de ovens. De nieuwe activiteiten kennen geen grootschalig gasverbruik. De gasleiding is inmiddels verwijderd. Vastgesteld is dat de inrichting niet langer in gebruik is en is komen te vervallen.



Figuur: gasstation met weergave risicocontour en informatie over de gasleiding.

Daarnaast geldt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding ligt van de gasunie. Het betreft een NEN 3650 leiding, of te wel een hogedruk-gastransportleiding met max. 40 bar.



Figuur: uitsnede risicokaart met algemene informatie over de leiding

Het dichtst bijgelegen punt van deze leiding t.o.v. het plangebied bedraagt 260 m (aanlegsteiger) en circa 295 m (botenhelling). De dichtst bijgelegen woning ligt op een afstand van minimaal 320 m

3.2.3. Rivier – vervoer over water

De Nederrijn en Lek zijn in het Basisnet water aangewezen als groene corridors. Groene corridors zijn vaarwegen zonder frequent vervoer, hier vindt weinig of geen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour ligt binnen de vaargeul en er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waardoor er geen beperkingen voor bebouwing gelden.

3.2.4. Agrarische bedrijven

Nabij het plangebied aan de Rijnbandijk zijn een 5-tal grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van het vigerende plan kan hier sprake zijn van het houden van dieren als ondergeschikte nevenactiviteit van het grondgebonden agrarische bedrijf. Daarnaast is sprake van een veehouderij aan de Rijnbandijk.

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Agrarisch bedrijf	100	30	30	0
Intensieve veehouderij	200	30	50	0

De bedrijven liggen op een afstand van ruim 380 m tot de inrichting (aanlegsteiger), en op een afstand van circa 440 m tot de dichtst bijgelegen geplande woning.

4. CONCLUSIES

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke afstanden te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande 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.

Het geplande hergebruik van het steenfabriek terrein als botenopslagbedrijf en het herschikken van de bedrijfswoningen op het terrein als burgerwoningen leidt tot een vermindering van de belasting op de omgeving ten opzichte van de huidige 4.1 milieucategoriebedrijf.

De woningen betreffen milieugevoelige en kwetsbare objecten. Om die reden zijn de bestaande functies met milieuzones en risicocontouren in beeld gebracht en de nieuwe inrichting binnen het plangebied.

Het plangebied ligt solitaire in het buitengebied. De woningen zijn zo gelegen dat sprake is van voldoende ruimte de inrichting van het botenopslagbedrijf en deze woningen.

Daarnaast is sprake van enkele functies buiten het plangebied met milieuzones en/of risicocontouren. Het gaat om een gasleiding van de gasunie, en diverse agrarische bedrijven. De woningen (milieugevoelige functies en kwetsbare objecten binnen het plangebied) bevinden zich niet binnen de milieuzonering van deze functies. Ook liggen deze objecten niet in de nabijheid van de gasleiding.

De Nederrijn is in het Basisnet water aangewezen als groene corridors zonder frequent vervoer. De plaatsgebonden risicocontour ligt binnen de vaargeul en er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waardoor er geen beperkingen voor bebouwing gelden.

datum 27-8-2015
dossiercode 20150827-9-11485

Uitgangspuntennotitie WSRL

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets volgt u de normale watertoetsprocedure. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Als start voor dit overleg ontvangt u deze uitgangspuntennotitie die automatisch is opgesteld met de door u ingevulde antwoorden op vragen en het door u ingetekende plangebied. De notitie bevat de voor uw plan relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van Waterschap Rivierenland. Deze notitie kunt u gebruiken bij het ruimtelijk laten meewegen van het waterbelang en bij het opstellen van een waterhuishoudkundige onderbouwing van uw plan. Voor overleg kunt u contact opnemen met de accountmanager van Waterschap Rivierenland. Contactinformatie staat aan het einde van deze uitgangspuntennotitie.

LET OP: het is mogelijk dat uw plan op basis van alleen het oppervlak van het plangebied in de normale procedure terecht is gekomen. Is dit het geval en worden er in deze notitie geen aandachtspunten aangereikt, dan is overleg met de accountmanager niet nodig. Uw plan is dan niet relevant voor de belangen van het waterschap (watertoetsadvies).

Algemene projectgegevens

Projectomschrijving: Roodvoet
Oppervlakte plangebied: 9446
Adres: Roodvoet 1, Rijswijk
Gemeente: Buren
Het plan is ingediend door: Leander van Berkel Pouderoyen Compagnons

Op basis van de door u verstrekte informatie zijn de volgende wateraspecten van belang in het plangebied.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 in werking getreden. Het programma bepaalt de koers houden, kansen benutten en de maatregelen die nodig zijn voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil 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. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

Waterberging

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Bent u particulier, dan bestaat er de mogelijkheid van een eenmalige vrijstelling indien u deze niet eerder heeft benut.

Er is dan geen compenserende waterberging nodig. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen. In dit geval zult u na het doorlopen van planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten maken.

Â

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang.

Binnen het plangebied ligt geen B-watgang of een beschermingszone van een B-watgang.

•

Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

-
-

Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het riolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrens een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

-
-

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage.

-
-

Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Riolering en zuiveringswerken

Het rioolstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. U kunt met uw gemeente contact op te nemen voor het aansluiten van (nieuwe) woningen en bedrijven.

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Natuur

Uw plangebied ligt (deels) in een gebied met specifieke natuurdoelen of binnen uw plan liggen specifieke wateren met ecologische doelstellingen. Als algemeen criterium geldt in deze gebieden/wateren het stand-stillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot achteruitgang van de huidige situatie, tenzij de negatieve effecten (op bijvoorbeeld ecologie of waterkwaliteit) volledig worden gecompenseerd. Aanvragen om watervergunning op dit punt zullen met name op een zeker behoud van ecologische waarde worden getoetst. Het stand-stillbeginsel geldt in de volgende gebieden:

-
-
-
-
-
-

Natte landnatuur (EVZ, EHS, incl. TOP-lijstgebieden);

HEN/SED-wateren (prov. Gld en Waterparels (prov.NB);

- KRW-oppervlaktewaterlichamen.

Verbeelding

In het bestemmingsplan dienen de ecologische waarden en potenties beschermd te worden door middel van een passende regeling.

Vervolgtraject

Voor het verdere proces is het van belang om de accountmanager van het waterschap te betrekken bij het plan en rekening te houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

Accountmanager Buren
Mark Elzerman
telefoon: 0344-649242
e-mailadres: m.elzerman@wsrl.nl

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

Â

Â

Â

Â