



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Buitengebied, Rijndijk 19, 19a en 19b

Gemeente Buren

Datum: 10 november 2020

Projectnummer: 140252.01

ID: NL.IMRO.0214.BUIBP20170025-vg01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Geldend planologisch regime	4
1.5	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3	Afwijking van geldend bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Beleid waterschap	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3	Kabels en leidingen	25
4.4	Milieu	25
4.5	Verkeer en parkeren	33
4.6	Waterhuishouding	34
5	Juridische aspecten	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Bestemmingen	37
5.3	Algemene aanduidingsregels	40
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	42
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Bijlage 1: Rapport spuitzonering

Bijlage 2: Nota zienswijze

1 Inleiding

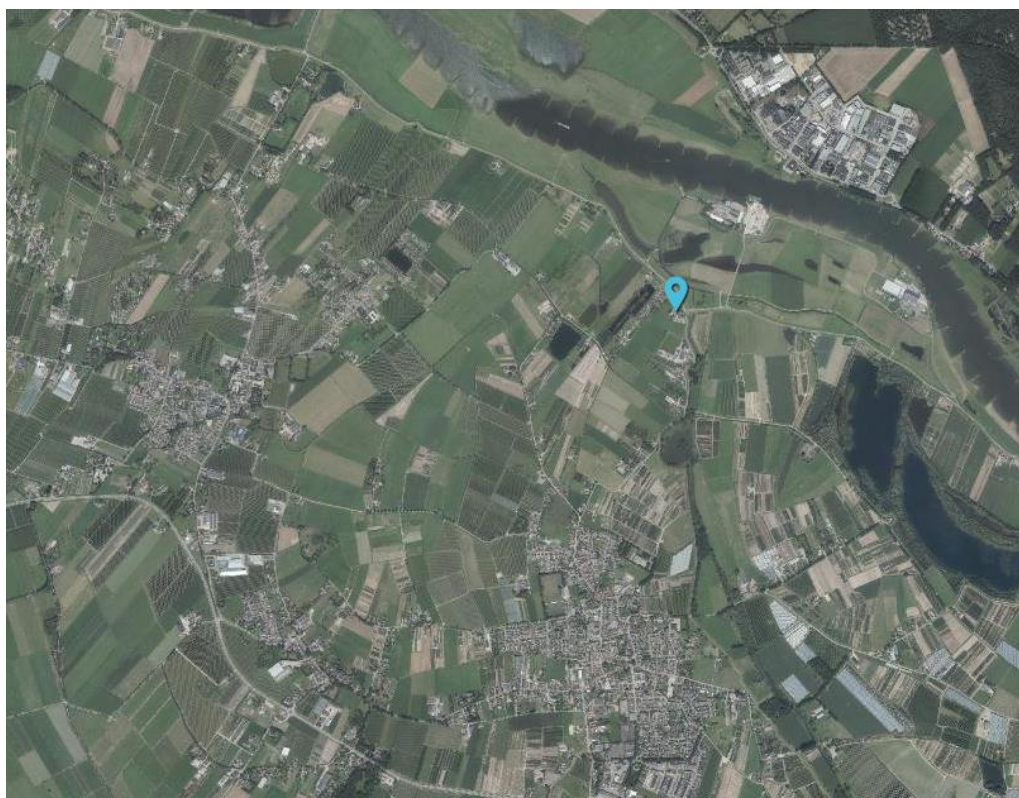
1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel Rijndijk 19, 19a en 19b heeft het initiatief genomen in 2 vrijstaande gebouwen (huisnummer 19a en 19b) 8 bestaande pensioneenheden voor recreatief verblijf om te vormen tot 8 onzelfstandige woningen voor kamergewijze verhuur. Dit sluit aan op het bestaande en vergunde gebruik van het gebouw Rijndijk 19 ten behoeve van 8 onzelfstandige woningen.

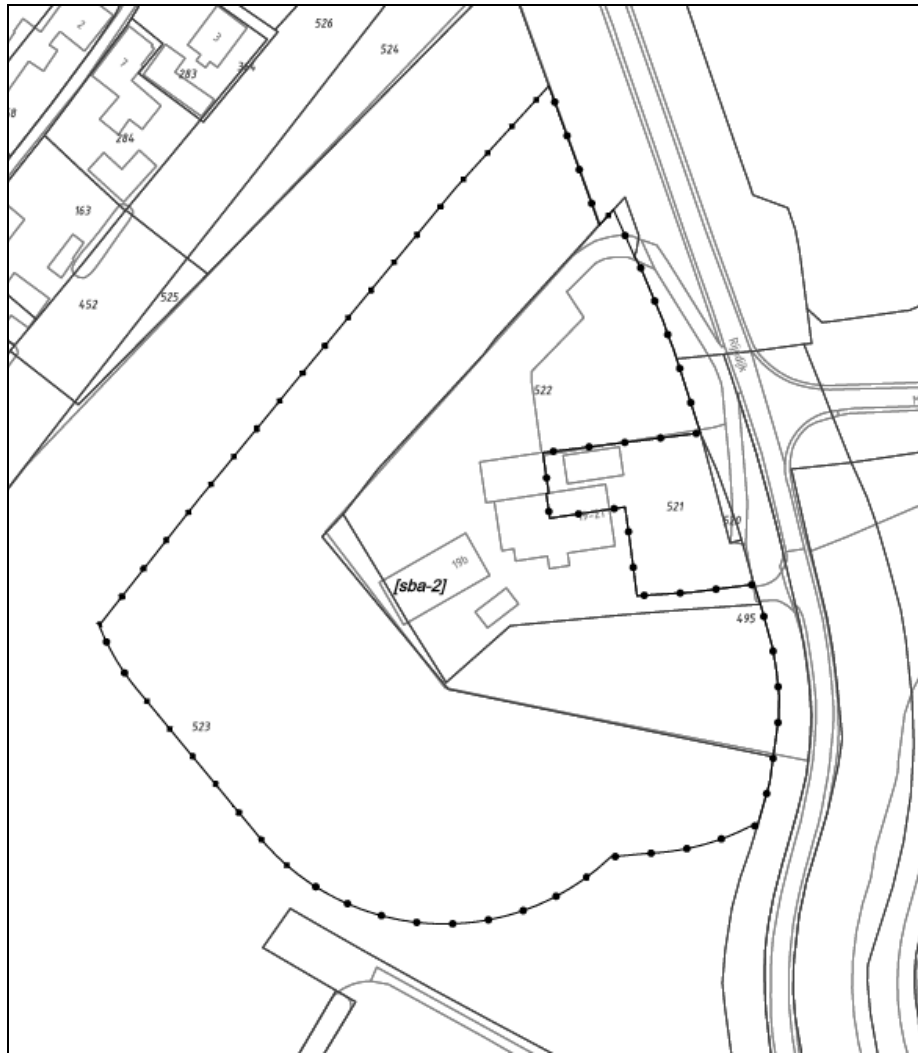
Het doel van dit bestemmingsplan is om de 8 onzelfstandige woningen in de twee gebouwen (19a en 19b) planologisch mogelijk te maken. Tevens worden de 8 bestaande onzelfstandige woningen in het gebouw Rijndijk 19 in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat voor het gehele perceel één bestemmingsplan geldt.

1.2 Plangebied

Het betreft het perceel Rijndijk 19, 19a en 19b te Lienden en enkele direct daaraan grenzende gronden. De navolgende afbeeldingen geven een indruk van de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied (ter hoogte van de blauwe markering) ten noorden van Lienden



Begrenzing plangebied (zwarte bolletjes lijn)

1.3 Aanpak

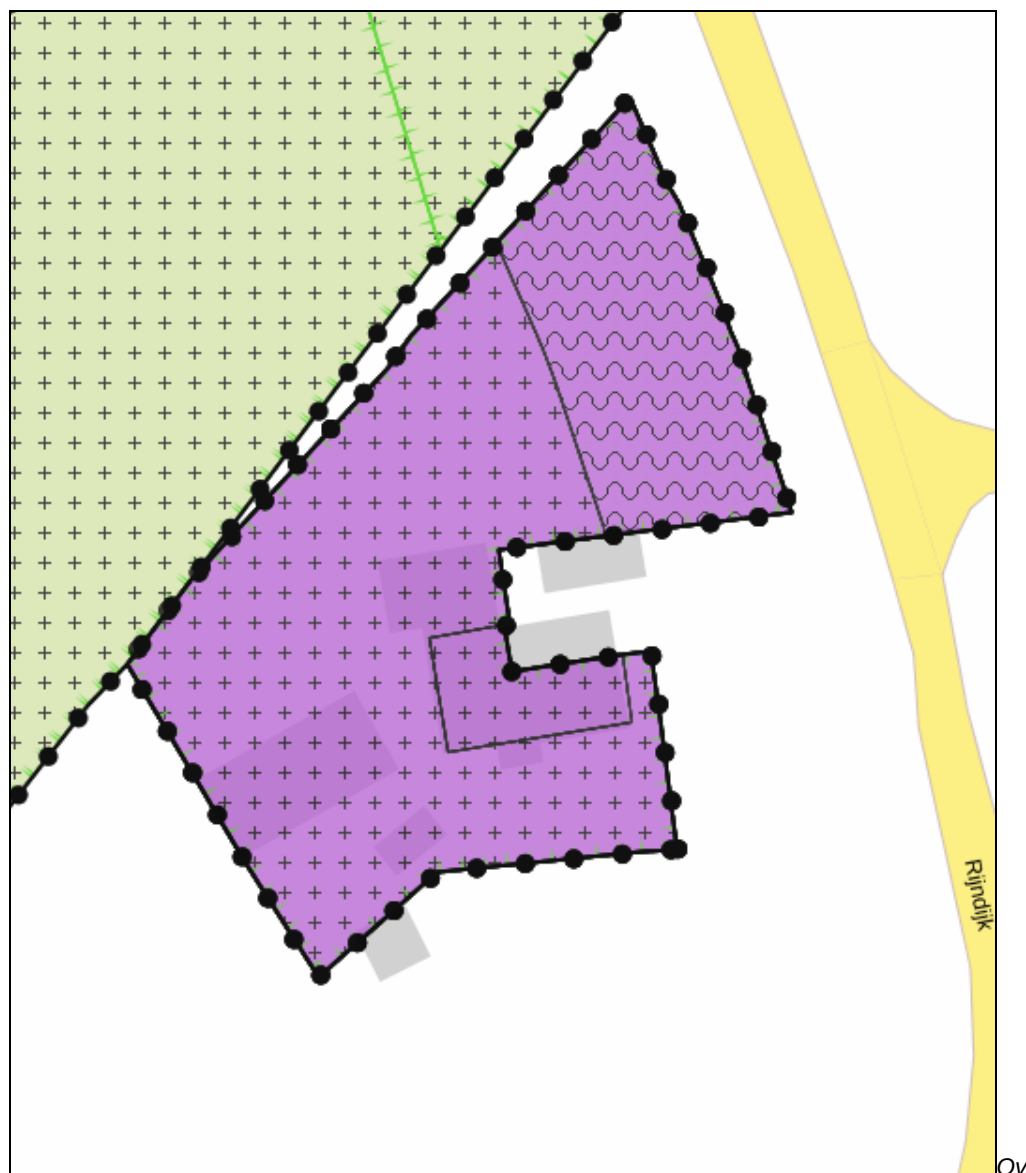
Voorliggende toelichting vormt de onderbouwing van een particulier initiatief. De bestemmingsplanprocedure als vervat in de Wet ruimtelijke ordening zal worden doorlopen voor dit bestemmingsplan.

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 1 Buitengebied (vastgesteld 29 september 2009), gebied met witte en grijze kleur op de navolgende figuur;
- 2 Buitengebied, eerste herziening (vastgesteld 28 juni 2011), gebied met paarse kleur op de navolgende figuur;
- 3 Buitengebied, reparatieplan (vastgesteld 21 januari 2014), gebied met groene kleur op de navolgende figuur.



erzichtskaart geldende bestemmingsplannen (zie voorgaande nummering voor een uitleg)

De gronden die deel uitmaken van de bestemmingsplannen genoemd onder 1 en 3 zijn in dit bestemmingsplan betrokken, omdat binnen de agrarische gronden een, tot nu toe onbenutte, mogelijkheid bestaat voor een gebruik als bijvoorbeeld boomgaard en de hierbij behorende spuitzone en op een deel van de gronden, ten zuiden van het gebouw Rijndijk 19, een vergunning voor een paardenbak is verleend (zie volgende paragraaf).

De gronden die deel uitmaken van bestemmingsplan 2 zien toe op de geldende bestemming 'Bedrijf-Beperkt' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - pension'. Er is één woning toegestaan. Daarnaast is een pension, met maximaal 8 verblijfseenheden mogelijk. Verder is een dubbelbestemming in verband met de waterkering en een gebiedsaanduiding in verband met een molenbiotop opgenomen.

1.4.2 Vergunningen

In de jaren '90 zijn enkele voor dit nieuwe bestemmingsplan relevante vergunningen verleend, waarbij is afgeweken van het op het moment van vergunningverlening geldende bestemmingsplan:

- 1 In 1997 is vergunning verleend voor kamerverhuur (8 kamers);
- 2 In 2013 is vergunning verleend voor het aanleggen van een paardenbak.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en functionele karakteristiek en de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en in hoofdstuk 4 aan milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze van bestemmen. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen. Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

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

2.2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt direct tegenover de kruising van de Rijndijk met de Marsdijk. Aan de westzijde is het perceel omringd door agrarisch gebied, hoofdzakelijk grasland. Iets verder westwaarts ligt het buurtschap Bontemorgen, bestaande uit 16 woningen. Aan de oostzijde, achter de dijk ligt de Marspolder, met uiterwaarden, natuurgebieden en verderop de molen "De Marsch". Aan de noordzijde ligt het uiterwaardengebied De Tollewaard.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Rijndijk en heeft een driehoekige vorm. Het perceel heeft een diepte van circa 80 meter, gemeten vanaf de teen van de dijk en heeft een gemiddelde breedte van 80 meter. Dit is inclusief de weide die aan de zuidzijde van het terrein ligt. Het perceel heeft twee inritten vanaf de dijk. Het is mogelijk om aan twee zijden van het perceel auto's te stallen. Op het terrein is ruimte voor minimaal 30 parkeerplaatsen.

Op het perceel staat een ensemble van bouwwerken: het, vanwege de afmetingen zich van de overige gebouwen onderscheidende, hoofdgebouw Rijndijk 19, twee gebouwen met huisnummers 19a en 19b, het koetshuis en enkele kleinere bergingen

De verschillende gebouwen worden los van elkaar beschreven voor verduidelijking. Allereerst zal ingegaan worden op het bouwvolume aan de dijk (voormalige boerderij), daarna volgt een beschrijving van de achterliggende gebouwen.

Achter de dijk staat de voormalige boerderij. De bouwvorm van de voormalige boerderij is kenmerkend voor een type T-boerderij. Het voorgebouw aan de wegzijde bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Haaks achter het voorgebouw staat een enkel laags deel met een hoge kap met een even hoge nok als het voorgebouw.

Binnen het bouwvolume van de T-boerderij is onder andere de woning Rijndijk 21 gerealiseerd. Deze woning behoort niet tot het eigendom van initiatiefnemer en valt buiten dit bestemmingsplan. Binnen dit bouwvolume is verder Rijndijk 19 aanwezig. In dit hoofdgebouw zijn in totaal 8 onzelfstandige wooneenheden gevestigd.

Los van de T-boerderij staan drie gebouwen waarvan er momenteel twee worden gebruikt voor in totaal 8 pensionappartementen. Het derde gebouw, het koetshuis, maakt onderdeel uit van deze drie gebouwen. In het koetshuis is een gemeenschapsruimte (keuken en gemeenschappelijke ruimte) ten behoeve van de pensionappartementen aanwezig.

Op het perceel staat verder nog een aantal bergingen.

2.3 Afwijking van geldend bestemmingsplan

Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een afwijking van het gebruik zoals geregeld in het geldende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande gebouwen.

Voor een juiste interpretatie van de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan is allereerst een overzichtelijke samenvatting gegeven van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, inclusief overgangsrecht.

Samenvatting mogelijkheden geldend bestemmingsplan

In 1997 is een bouwvergunning verleend voor, uiteindelijk, 8 kamergewijs verhuurde onzelfstandige wooneenheden voor het hoofdgebouw Rijndijk 19, onderdeel van de T-boerderij (zie navolgende afbeelding).

In het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (het inmiddels geldende bestemmingsplan) heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om in twee vrijstaande gebouwen in totaal 8 pensionappartementen te realiseren. De gebouwen zijn op de navolgende afbeelding met 19a en 19b aangegeven. Dit verzoek is meegenomen in het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is echter verzuimd om de 8 in 1997 vergunde en nog in gebruik zijnde onzelfstandige wooneenheden positief te bestemmen. Deze onzelfstandige wooneenheden zijn hiermee onbedoeld onder het overgangsrecht komen te vallen.



Afbeelding met weergegeven mogelijkheden geldende bestemmingsplan

- Rijndijk 19: rood omlijnde vlak. Hoofdgebouw met 8 kamergewijs verhuurde onzelfstandige wooneenheden (ongeveer ter plaatse van het geel omcirkelde gebouwdeel) toegestaan op grond van overgangsrecht;
- Rijndijk 19a, 19b en koetshuis (omcirkeld gebouw met de letter K): in totaal zijn respectievelijk 3 en 5 pensionappartementen voor recreatief nachtverblijf toegestaan en aanwezig. Het koetshuis is hierbij in gebruik als gemeenschapsruimte.

Afwijkingen van het geldend bestemmingsplan

In dit nieuwe bestemmingsplan worden de 8 kamergewijs verhuurde onzelfstandige wooneenheden in het hoofdgebouw Rijndijk 19 opgenomen. Hierbij is geen sprake van een afwijking van het geldend bestemmingsplan, omdat deze wooneenheden onder het overgangsrecht vallen. Het is niet de intentie geweest van de initiatiefnemer noch de gemeenteraad om dit gebruik te beëindigen binnen de planperiode. Het gebruik mag worden voortgezet en wordt planologisch ingepast met een woonbestemming. De woonfunctie van Rijndijk 19 wordt hiermee voortgezet.

Er is sprake van een afwijking van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de 8 pensionappartementen in de vrijstaande gebouwen (19a en 19b). Het voorgeschreven recreatief nachtverblijf vervalt. De pensionappartementen krijgen een woonfunctie, net als die in het hoofdgebouw Rijndijk 19, en mogen permanent worden gebruikt als onzelfstandige woningen voor kamergewijze verhuur. De initiatiefnemer ervaart vanuit de verhuur van de bestaande onzelfstandige woningen een groeiende vraag naar huisvesting in onzelfstandige woningen voor jongeren, arbeidsmigranten en spoedzoekers. Deze groeiende behoefte wordt ook in het regionale beleid geconstateerd. Quickscan Huisvestingsopgave arbeidsmigranten in de Regio Rivierenland (2014) meldt hierover:

“Ook de regionale economie van de regio Rivierenland vraagt –mede door de verwachte onverminderd grote behoefte- op korte termijn om meer én betere huisvesting voor de regio”.

Er vindt geen nieuwbouw plaats voor het project. Tevens is geen sprake van een uitbreiding van de bebouwingsomgelijkheden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid bevat geen concrete algemene kaders voor de planontwikkeling anders dan de in paragraaf 2.3 beschreven ladder voor duurzame verstedelijking. Sectorale doelen van het rijksbeleid (zoals archeologie, geur of externe veiligheid) zijn, indien aan de orde, expliciet benoemd en behandeld bij de toetsing van de haalbaarheid aan de milieu- en omgevingsaspecten, welke in het navolgende hoofdstuk worden beschreven.

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De belangrijkste nationale belangen die voor dit bestemmingsplan relevant zijn, zijn als volgt geformuleerd:

- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

In het Barro is ook het nationaal belang, Ladder voor duurzame verstedelijking, opgenomen. Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de regionale afstemming te beargumenteren. Ook een lokale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling kan door de regio onderdeel worden gemaakt van de regionale behoefte.

Toets plan

Er is bij de planontwikkelingen sprake van een efficiënt gebruik van de grond, omdat sprake is van een functiewijziging op een bebouwd perceel. Daarnaast wordt door een herziening van het bestemmingsplan ingespeeld op actuele woonwensen uit de markt. De SVIR en het Barro bevatten geen regels die relevant zijn voor het plan.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gesteld dat de herbestemming van de 8 legale, onzelfstandige wooneenheden binnen de T-boerderij niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De omvorming van de 8 pensionappartementen in 8 onzelfstandige woningen is gezien het beperkte aantal onzelfstandige woningen en het feit dat geen sprake is van nieuw ruimtegebruik eveneens geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De functiewijziging is, mede gezien het aantal onzelfstandige woningen, beperkt van aard en omvang. De panden behouden een verblijfsfunctie (wonen) die jaarrond kan worden gebruikt. Het enige verschil is dat in dit bestemmingsplan permanente bewoning voor deze verblijfsfunctie wordt toegestaan. Bij de functiewijziging is ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Een verdere toetsing aan

de ladder is daarmee niet noodzakelijk. Wat betreft de behoefte aan de onzelfstandige woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en paragraaf 3.5.3.

3.1.2 Overig nationaal wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Kaderrichtlijn water, Wet luchtkwaliteit, De Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Nadien is de omgevingsvisie op onderdelen aangevuld (actualisatieplan) en recentelijk (december 2016) is een ontwerp-actualisatieplan ter visie gelegd. De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Toets plan

Het beleid uit de omgevingsvisie is juridisch vertaald in de omgevingsverordening. De juridisch bindende regels zijn opgenomen in de omgevingsverordening. In de volgende paragraaf is het plan hieraan getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Nadien is de omgevingsverordening op onderdelen aangevuld (actualisatieplan) en recentelijk (december 2016) is een ontwerpwijziging van de verordening ter visie gelegd. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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, mobiliteit en bodem.

Toets plan

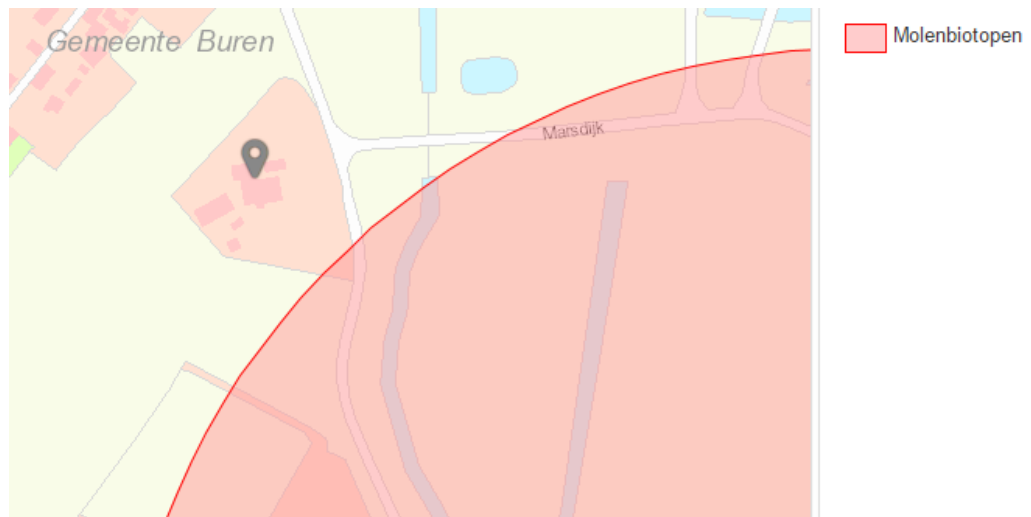
De omgevingsverordening bevat een aantal thema's die kaders stellen voor voorliggende ontwikkeling. De voor het plangebied relevante thema's zijn hieronder getoetst. Hierbij zijn ook thema's voor de gronden in de directe nabijheid van het plangebied meegenomen, aangezien ook is onderzocht of deze thema's relevant zijn.

Wonen

Voor de planontwikkeling zijn de regels van artikel 2.2.1.1 (Wonen) relevant. Hierin is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing etc. Het KWP is inmiddels vervangen door de Regionale Woningbouwprogrammering waarin slechts programmeringsafspraken zijn gemaakt over zelfstandige woningen.

Erfgoed

Op meer dan 400 m ten zuidoosten van het plangebied staat een functionerende molen (De Marsch). Voor deze molen is in de omgevingsverordening een molenbiotoop opgenomen. Het plangebied ligt niet binnen de biotoop zoals opgenomen in de verordening. In het bestemmingsplan is, aansluitend op het bestemmingsplan Buitengebied, reparatieplan, wel een regeling in verband met de molenbiotoop opgenomen.

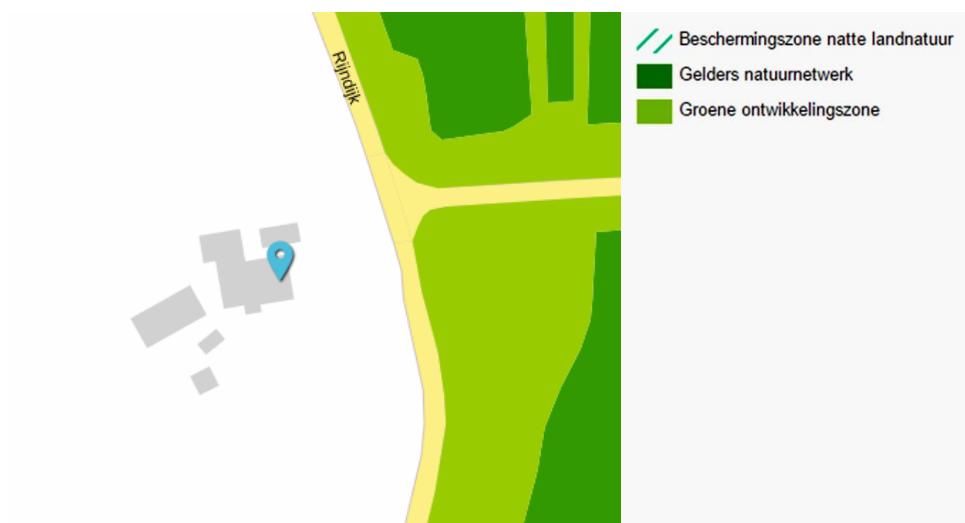


Uitsnede themakaart Erfgoed. Het plangebied ligt ter hoogte van de zwarte aanduiding

Natuur

Artikel 2.7.1 van de omgevingsverordening bevat regels voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone.

Het plangebied valt buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Er gelden vanuit dit thema geen nadere kaders voor de planontwikkeling.



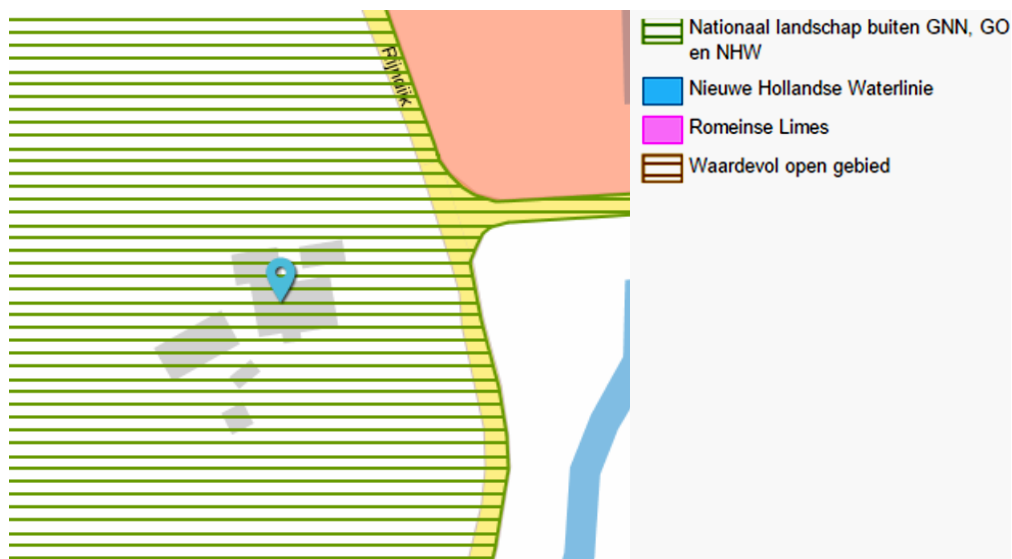
Uitsnede themakaart Natuur. Het plangebied ligt ter hoogte van de blauwe aanduiding

Landschap

Artikel 2.7.4 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal Landschap en buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage 6 van de verordening.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Rivierengebied, deelgebied 'Lienden'. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- a fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug
- b karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland,
- c buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten;
- d contrast met het naastliggende open komgebied:
 - het gehele gebied bestaat overwegend uit oeverwalgronden, en contrasteert als geheel met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteringen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden;
 - het gebied watert af via weteringen die uitmonden in de Maurikse wetering, die haar water weer (buiten het gebied) in het Amsterdam-Rijnkanaal loost;
 - de meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelsranden hebben veelal een hoge ouderdom;
 - de nederzettingen hebben veelal hun open karakter behouden, in die zin dat ze visueel niet afgesloten zijn van het omringende landschap; voor de dorpen geldt dit, maar sterker nog voor de vele kleine nederzettingen. Deze zijn veelal lintvormig langs een verbindingsweg, zoals langs de Wielse Weg (noord van Eck en Wiel), Ganzert (noordwest van Ingen), Klinkenberg en Zevenmorgen (noord van Ingen).
 - door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor.
- e Aanwezigheid van de oude loop van de Rijn langs ingepolderde uiterwaard De Mars en waardevol meandersysteem met groot aantal geulen.
 - door inpoldering van De Mars is de oude Rijnbandijk geen bandijk meer maar een slaperdijk. Op en langs de Rijnbandijk ligt een dijkenlandschap met alles wat dit zo kenmerkend maakt: dijk, wielen, bebouwing aan de dijk.
 - aan de rivier komen steenfabrieksterreinen voor.
 - in en aan de oude rivierarmen liggen open wateren, ontstaan door kleinschalige ontgroning, bosjes en rabatten.
 - de Marspolder heeft een eigen uitwatering op de Nederrijn; de weteringen gaan deels terug op oude rivierarmen.
- f Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.



Uitsnede themakaart Landschap. Het plangebied ligt ter hoogte van de blauwe aanduiding

De planontwikkeling voorziet in het behoud van de T-boerderij en omliggende opstallen. De T-boerderij blijft herkenbaar als hoofdbouwmassa op het perceel. Er is sprake van een functiewijziging naar onzelfstandige woningen, zonder toevoeging van bebouwing. De beoogde woonfunctie past binnen het beeld van verspreid voorkomende (woon-)bebouwing in het rivierenlandschap. Door de herbestemming is geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten van het Rivierenlandschap.

Water en Milieu

Artikel 2.6.3.1 van de omgevingsverordening bepaalt dat intrekgebieden in een bestemmingsplan geen bestemming krijgen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Het plangebied is gelegen binnen een dergelijk intrekgebied, maar de planontwikkeling maakt geen winning van genoemde delfstoffen mogelijk.



Uitsnede themakaart Water en Milieu. Het plangebied ligt ter hoogte van de zwarte aanduiding

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Thema huisvesting arbeidsmigranten

De provincie Gelderland heeft samen met de Greenport Gelderland en de Regio Rivierenland het initiatief genomen om te verkennen hoe groot de kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsopgave van arbeidsmigranten is. Dit heeft onder andere geresulteerd in de Quick scan Huisvestingsopgave arbeidsmigranten in de regio Rivierenland¹. Om het geschatte aantal in de regio aanwezige EU-arbeidsmigranten te 'vertalen' naar een concrete huisvestingsopgave voor de regio, is in de quick scan een redeneerlijn gebruikt, die uit gaat van de minimale schatting van 10.500 arbeidsmigranten. Naar rato van het inwonertal van de regiogemeenten is die 'omgeslagen' over alle gemeenten.

De redeneerlijn bestaat uit twee stappen, te weten een behoefteraming huisvesting arbeidsmigranten op basis van de:

- 1 huidige vervangingsbehoefte;
- 2 uitbreidingsbehoefte door economisch herstel.

Voor Buren is geconstateerd dat de vervangingsbehoefte in 2014 bestaat uit 267 huisvestingsplaatsen. De uitbreidingsbehoefte door economisch herstel heeft een bandbreedte van 160 tot 374 huisvestingsplaatsen.

De regionale Woonagenda (is behandeld in de navolgende paragraaf) bepaalt waar de gemeente het komende jaar mee aan de slag gaat. Inhoudelijke keuzes zitten er formeel niet in. Het gemeentelijk beleid voor de huisvesting zit in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van dat bestemmingsplan Buitengebied. Het initiatief richt zich, behalve op arbeidsmigranten, ook op de groep die op korte termijn voor een beperkte tijd woonruimte zoekt (de zogenaamde spoedzoekers).

Toets plan

De quick scan heeft duidelijk gemaakt dat er in de regio Rivierenland een grote behoefte bestaat aan (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten. Met voorliggend initiatief wordt ingespeeld op deze behoefte.

3.3.2 Regionale woonagenda

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. Het regionale woningbehoeftenonderzoek Rivierenland (28 april 2015) is een van de onderzoeken die als onderlegger dienen voor de regionale woonagenda. Jaarlijks wordt een

¹ Uitgevoerd door huiswerkprojecten in opdracht van de provincie Gelderland, rapportage van 29 september 2014.

voorstel gedaan voor de werkzaamheden voor komend jaar. De geldende afspraken staan in het Uitvoeringsplan 2016.

Toets plan

Bij de onzelfstandige woningen is geen sprake van reguliere woningbouw die ten koste gaat van de kwantitatieve opgave voor de regio. De onzelfstandige woningen kunnen ruimte bieden aan arbeidsmigranten, mede gezien de gunstige ligging ten opzichte van de werkgelegenheidsgebieden (hoofdzakelijk fruitteelt), en spoedzoekers.

3.4 Beleid waterschap

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 van het waterschap Rivierenland richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel de primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities worden bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma 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 watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Via de watertoets (zie paragraaf 4.6) heeft toetsing aan het waterschapsbeleid plaatsgevonden. Voor plannen met een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied, is compenserende waterberging nodig. Voor kleine oppervlaktes hoeft niet te worden gecompenseerd. Bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes (500 m² of 1.500 m²) in mindering worden gebracht op de totale toename aan verhard oppervlak. Voor stedelijke gebieden geldt dat 436 m³ waterberging benodigd is bij 1 hectare netto verhard oppervlak.

Toets plan

In paragraaf 4.5 is het plan getoetst aan het waterbeleid.

3.4.2 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.

Toets plan

In paragraaf 4.6 is het plan getoetst aan het waterbeleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Buren 2009 -2019

De Structuurvisie Buren 2009 - 2019 (vastgesteld d.d. 27 oktober 2009) gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. Met deze structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting te beschikken over een structuurvisie. Ook bevat de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf en vormt het hiermee de basis voor kostenverhaal. De structuurvisie vormt voor een belangrijk deel een voortzetting van het bestaande beleid. In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken.

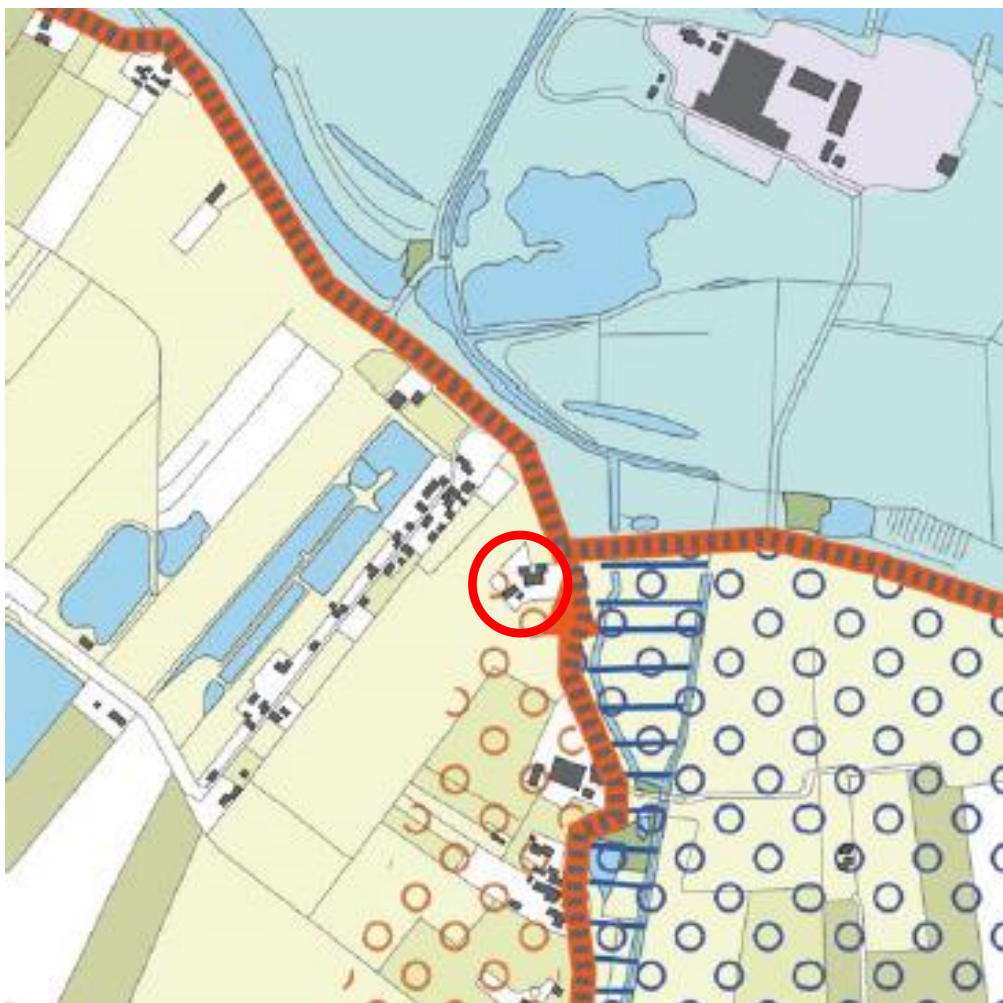
De gemeente ziet het landelijke karakter van de gemeente, gelegen in het rivierengebied, als een belangrijke en grote kwaliteit. De bestaande landelijke kwaliteiten, die zich uiten in aspecten als rust, een relatief schoon milieu, ruimte en het relatief gaaf gebleven rivierenlandschap moeten behouden blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten de bestaande kwaliteiten ondersteunen.

Toets plan

Het plangebied ligt in het buitengebied van Lienden, nabij het gehucht Bontemorgen. Op het structuurbeeld 2019 is in het westen van het plangebied de aanduiding Landschappelijke versterkingszone 'linies en dwarsdijken' (rode rondjes) zichtbaar. De gemeente zet hier in op het versterken van het landschap van linies en dwarsdijken en op de rivierlopen en oude meanders. In opdracht van Regio Rivierenland zijn zoekzones landschappelijke versterking aangeduid. Deze zijn overgenomen in de structuurvisie. Er wordt onderscheid gemaakt in vier typen landschappelijke versterkingszones. Voor het plangebied zijn de volgende twee typen landschappelijke versterkingszones van toepassing:

- 1 Linies en dwarsdijken: Vergroten van de herkenbaarheid van cultuurhistorische identiteitsdragers, het combineren met natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. Stimuleren van ruime erven en groene kavels.
- 2 Rivierlopen en oude meanders: Vergroten van de herkenbaarheid van het oude rivierlandschap, accentueren van het grillige patroon van oude stroomgeulen. Stimuleren van buitenplaatsen, ruime erven en groene kavels.

De structuurvisie zet onder andere in op het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid langs de Oude Rijn met een landschappelijke versterkingszone middels ruime erven en groene kavels. Hiermee wordt tevens een groene buffer en/of uitloopgebied gecreëerd tussen kern en dijk.



Uitsnede uit structuurvisiekaart met aanduiding onderhavig plangebied (rode cirkel)

Onderhavig initiatief voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. De bebouwde oppervlakte neemt niet toe en de huidige erfopzet wordt niet aangepast. Vanaf de Rijndijk blijft de karakteristieke T-boerderij beleefbaar, wat bijdraagt aan de landschappelijke waarde in het gebied. De structuurvisie biedt, gezien de aard van het plan, verder geen concrete kaders voor de ontwikkeling.

3.5.2 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

De structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan 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 landschapsemblees geconcretiseerd.

Toets plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van Lienden's lommerrijk rivierenlandschap met uitzicht op de Heuvelrug. Hierbinnen ligt het plangebied op de grens van drie deelgebieden, te weten: de uiterwaarden van de dijk, de stroomruggen met hun dorpen en lommerrijke linten en de Marspolder. Wat betreft gebiedskenmerken maakt het perceel het meeste deel uit van het deelgebied Marspolder. De polder is een duidelijke herinnering aan de dynamiek van het rivierenlandschap waarin de rivier de afgelopen duizenden jaren meermalen zijn loop heeft verlegd. Om de buitenste ring van de Marspolder ligt een dijk met aan de voet daarvan de resten van zo'n oude Rijnloop: het Oude Rijntje. Langs het oude Rijntje liggen nog enkele wielen en een zone met natte natuur. Verder naar het noorden ligt een oeverwal van die oude Rijnloop. Daarop liggen oude boerderijen maar ook verschillende jonge dynamische bedrijven met fruitteelt en boomteelt aan de Hoge Weg. Nog verder naar het noorden tot aan de Marsdijk ligt een zone met komkleigronden en verschillende plassen.

Zowel vanaf de dijk langs het Oude Rijntje, langs de Hoge Weg en over de plassen en weides achter de dijk zijn fraaie doorzichten naar de Utrechtse Heuvelrug mogelijk. Deze kwaliteit dient in alle drie de zones veiliggesteld en ontwikkeld te worden.

Te stimuleren landschapselementen:

- voorpootbomen als deel van Betuwse laantjes met nutsbomen of knotbomen;
- (pad over) zichtlijn naar toren/landhuis op heuvelrug eventueel langs elzenhaag;
- schildersboom: bankje met sierboom aan pad met uitzicht op toren of landhuis op heuvelrug;
- Marsroute: pad langs kavelrand, eventueel langs elzenhaag.

Onderdeel van de Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan is de Beleidsnotitie – die al eerder op 29 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld – Landschapsversterkingszones Buren. In deze beleidsnotitie staan zoekzones voor landschappelijke versterking omschreven. Het plangebied valt onder de zoekzone 15, waarin het volgende staat: "Markante punten c.q. gebieden langs de rivieren waar sprake was van

historische bebouwing aan de rivierdijken. Hiermee wordt bedoeld op de plekken langs de Lekdijk-Oost, Lekbandijk, Rijnbandijk, Rijndijk en Marsdijk”.

Het gaat om de versterking van het landschap als geheel, niet alleen in esthetische zin (verbetering van de beeldkwaliteit), maar vooral de belevingswaarde van de historische bebouwing in combinatie met het landschap achter de dijk.

De omvang van de bebouwing in het plangebied evenals de grenzen van het bijbehorende erf zijn vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij is geen sprake van een toename ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden en erfgronden. Door de functiewijziging is geen sprake van een afbreuk aan de doelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan en de daarbij behorende beleidsnotitie Landschapsversterkingszones.

3.5.3 Woonvisie Buren 2014-2020

De woonvisie Buren 2014-2020 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.

Toets plan

Het initiatief betreft een voortzetting van bestaand gebruik van 8 onzelfstandige woningen. Dit gebruik is gezien het beheersgerichte karakter van dit onderdeel van het bestemmingsplan verder niet getoetst.

Voor de omvorming van de pensionappartementen naar onzelfstandige woningen wordt aansluiting gevonden bij de woonvisie. De onzelfstandige woningen bieden aan met name jongeren die nog geen koophuis kunnen financieren of een bijzondere woonlocatie in het buitengebied kunnen veroorloven een mogelijkheid om zelfstandig te kunnen wonen in een bijzondere omgeving en tegen lage woonlasten. Ook kunnen de woningen een alternatief bieden voor de bewoners die momenteel illegaal wonen in recreatieverblijven of bij bedrijven (arbeidskrachten). In de woonvisie is deze doelgroep specifiek benoemd, waarbij wordt ingezet op alternatieven. De woningen dienen zich aan als alternatief. Tenslotte zijn de woningen een toegankelijk alternatief voor spoedzoekers (mensen die bijvoorbeeld door een echtscheiding op zeer korte termijn behoefte hebben aan huisvesting).

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.).

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

De Erfgoedwet bundelt verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Voor de bescherming van archeologie in ruimtelijke besluiten is bepaald dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, aangetoond moet worden dat de eventueel aanwezige archeologische (verwachtings)waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt geen extra bebouwing mogelijk. Er is sprake van een functiewijziging. Daarom is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie geeft geen nadere voorwaarden voor het initiatief en vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt geen extra bebouwing mogelijk. Er is sprake van een functiewijziging met behoud van bebouwing. Het perceel heeft al enkele jaren een woonfunctie en heeft daarmee een woonkarakter.

De bestaande T-boerderij heeft in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming in verband met de cultuurhistorische waarde gekregen. Deze dubbelbestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan. De boerderij is daarmee mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. De boerderij mag worden vernieuwd, worden veranderd en/of vergroot onder nadere voorwaarden.

In het bestemmingsplan is, aansluitend op het bestemmingsplan Buitengebied, reparatieplan, een regeling in verband met de molenbiotoop van molen De Marsch opgenomen.

Conclusie

Er wordt rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden in en om het plangebied.

4.3 Kabels en leidingen

Algemeen

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen of andere belemmeringszones.

Toetsing

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologisch moeten worden beschermd, noch komen belemmeringsstroken van deze leidingen voor in het plangebied.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Milieu

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Voor de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'rustig buitengebied'. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn reeds gevoelige functies toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning en pensionappartementen. Daarnaast is sprake van bestaande onzelfstandige woningen. In dit bestemmingsplan blijft sprake van het mogelijk maken van gevoelige functies. Dit geeft geen verandering in de milieuzonering ten opzichte van omliggende hindergevendende activiteiten.

Conclusie

Het aspect milieuzonering geeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.4.2 Bodem

Algemeen

Bij een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij sprake blijft van gevoelige functies. Bij de functiewijziging vinden geen bodemingrepen plaats, noch zijn bouwwerkzaamheden beoogd. Er is geen bodemonderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect bodem geeft geen belemmering voor het plan.

4.4.3 Externe veiligheid

Algemeen

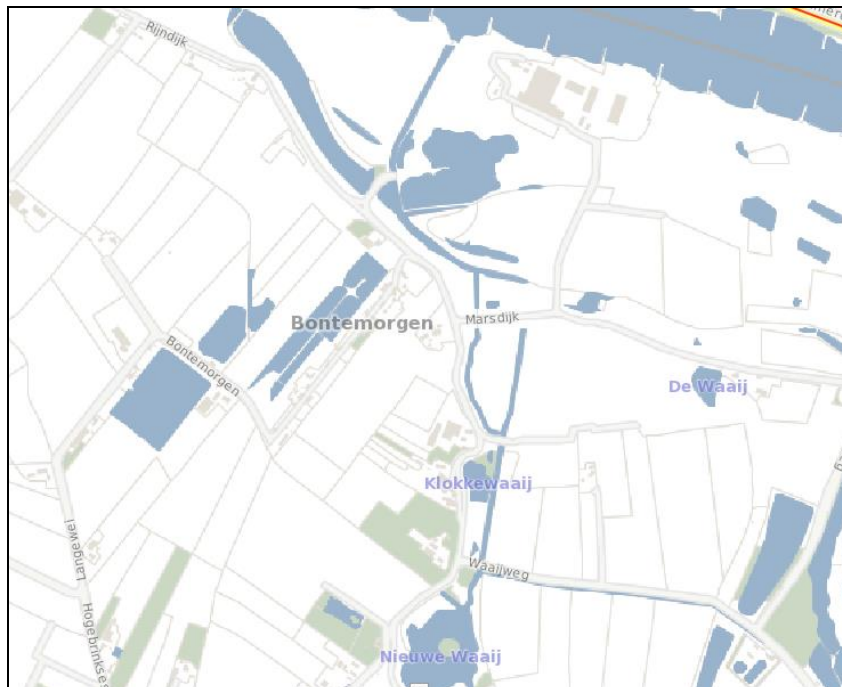
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval in relatie tot de aanwezigheid van stationaire of mobiele risicobronnen. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Bij externe veiligheid wordt getoetst aan risicobronnen buiten het plangebied en in het plangebied zelf. Volgens de risicokaart is geen sprake van relevante risicobronnen in het plangebied of de omgeving daarvan.



Uitsnede risicokaart (maart 2018)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer in een plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar wegverkeer, railverkeer of industrielawaai.

Toetsing

De planontwikkeling voorziet door de omzetting naar onzelfstandige woningen in een nieuwe geluidgevoelige functie volgens de Wgh. Aangezien het plangebied buiten de geluidszone van het industrieterrein ligt en op grote afstand van wegen en spoorwegen met aanzienlijk de geluidproductie (Betuweroute, A15 Van Heemstraweg) is geen aanleiding tot onderzoek. Het verkeer over de Rijndijk en Marsdijk is naar inschatting gering en daarmee de geluidbelasting ook.

Door de Omgevingsdienst Rivierenland is een indicatieve geluidsberekening voor het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidbelasting bij de onzelfstandige woningen minder dan Lden 48 dB bedraagt. Gesteld kan worden dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Voor het aspect geluid bestaat geen belemmering.

4.4.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu voor dierenverblijven van veehouderijen. De wet geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen van veehouderijen in relatie met geurgevoelige objecten. Deze normen zijn opgenomen in artikel 3 Wgv en op grond van artikel 6 Wgv kunnen deze normen bij gemeentelijke verordening worden gewijzigd. In het buitengebied van de gemeente Buren is een dergelijke verordening van kracht.

Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Immers met de realisatie van geurgevoelige objecten wordt mogelijk een omliggende veehouderij beperkt in de uitvoering/uitbreiding van haar activiteiten.

Toetsing

Ingevolge artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij wordt onder een geurgevoelig object verstaan: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Onder geurgevoelige objecten vallen tevens functies waar mensen regelmatig verblijven, zoals bedrijven en kantoren.

De bestaande 8 pensionappartementen en 8 onzelfstandige woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. In dit bestemmingsplan worden niet meer geurgevoelige objecten toegestaan dan reeds aanwezig, noch verandert de afstand van gebouwen tot omliggende veehouderijen. Nabij het plangebied komen volgens het Bestand Veehouder Bedrijven (maart 2018, provincie Gelderland) uitsluitend veehouderijen waarvoor een vaste afstand geldt op basis van de Wgv. Deze afstand is vanwege de ligging in het buitengebied 50 m. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze afstand.

Gezien het voorgaande is geen sprake van een wijziging van het woon- en leefklimaat in het plangebied of van een beperking in de uitvoering/uitbreiding van omliggende veehouderijen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan vindt een voor geur niet relevante functiewijziging plaats. Er is geen sprake van een belemmering.

4.4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Toets NIBM

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling met het beoogde aantal onzelfstandige woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Toets goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2016, 2020 en 2030. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties nabij de kruising van de Van Heemstraweg met de Vogelenzangseweg. De verkeersintensiteit op deze wegen is veel hoger dan op de Rijndijk. Indien de concentraties langs deze wegen voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

	Concentraties Van Heemstraweg – Vogelenzangseweg, rekenpunten 15559964, 15559965, 1160194 en 1160213, uitgaande van maximum concentratie van de punten		
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2016	20,4 µg/m ³	18,7 µg/m ³	11,7 µg/m ³
2020	15,8 µg/m ³	19,3 µg/m ³	12,0 µg/m ³
2030	10,3 µg/m ³	16,3 µg/m ³	9,5 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2016, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

² <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>, februari 2017.

4.4.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en natuurnetwerk Nederland dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de omliggende beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van Natuurnetwerk Nederland. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, ganzenfourageergebied of weidevogelgebied vormen daarom geen beperking voor de in het plangebied beoogde plannen.

Aan de overzijde van de Rijndijk ligt het beschermde Natura2000-gebied Rijntakken. Stikstofgevoelige gebieden liggen binnen het Natura2000-gebied op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. Vanuit de huidige functies kan een verstorend effect optreden (geluid, trillingen, licht). Aangezien bij de functiewijziging sprake blijft van een gelijk aantal verblijfsobjecten, zal geen sprake zijn van een extra verstorend effect op het geschermd gebied. Zodoende staat het aspect gebiedsbescherming in het kader van de Wnb de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Voor de functiewijziging is geen sprake van nieuwbouw. Soortenbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan daarom verder niet relevant. Indien sprake is van nieuwbouw of verbouw, dan geldt te allen tijde de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4.8 Spuitzonering

Algemeen

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen gevoelige functies zoals woningen of bedrijven. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen waardoor de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen aanwezig is. Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in verband met een goed woon- en leefklimaat.

Per 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd. Op grond van dat artikel is het verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%, óók als het perceel niet is gelegen aan een watergang. Vanaf de inwerkingtreding kan en dient bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening te worden gehouden. Een driftreductie van 75% is immers relevant voor de in beginsel aan te houden afstand tot gevoelige objecten. Over het algemeen wordt aangenomen dat de spuitzones vanwege de voorgeschreven driftreductie van 75% kleiner zijn dan de gangbare 50 m die in beginsel werd gehanteerd voor de beschreven wijziging van het Activiteitenbesluit.

Toetsing

Op de agrarische gronden rondom het plangebied zijn geen boomgaarden en dergelijke aanwezig. De gronden zijn in gebruik als grasland. Wel bieden de omliggende agrarische bestemmingen een planologische mogelijkheid voor onder andere boomgaarden en boomkwekerijen.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen ter plaatse van de woningen, is in dit bestemmingsplan een teeltvrijzone rondom voor chemische gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies aangehouden. Voor deze zone is een breedte van 30 m aangehouden. Op basis van de locatie specifieke omstandigheden kan worden gesteld dat deze zone voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen:

- in een onderzoek naar de spuitzone³ onderbouwd dat met een zone van 30 m sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd;
- bovendien is het agrarische bedrijf dat de agrarische gronden in de omgeving van het plangebied in eigendom heeft geheel gericht op veeteelt. De eigenaar van dit bedrijf heeft in overleggen geen plannen kenbaar gemaakt om binnen de planperiode over te gaan naar een andere agrarische bedrijfsvoering, waarbij gebruik gemaakt wordt van chemische gewasbeschermingsmiddelen;
- tot slot geldt, zoals hiervoor is aangegeven, dat sinds 1 januari 2018 bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruik van driftbeperkende technieken is voorgeschreven.

³ Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, rapportage milieuzonering-spuitzone Rijndijk 19 Lienden, 8 mei 2017.

Voor boomkwekerijgewassen is in dit plan overigens een aanvullende regeling opgenomen, omdat de regels in verband met driftreductie van 75% pas na 1 januari 2021 zullen gelden. Voor deze gewassen wordt een tweede teeltvrije zone onderscheiden van 20 meter aansluitend op de eerste teeltvrije zone. Deze zone ligt hiermee op een afstand van 30 tot 50 meter van voor chemische gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies. De aanleg van boomkwekerijen zal in deze zone slechts worden toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door het gebruik van driftbeperkende spuittechnieken, een aanvaardbaar woon-, werk- en leefmilieu bij de omliggende gevoelige functies oplevert. Hiertoe wordt de aanleg van boomkwekerijen slechts toegestaan als hiervoor vergunning is verleend. Verwacht wordt dat na 1 januari 2021 ook voor de boomteelt volstaan kan worden met een teeltvrijezone van 30 meter. Omdat dit nog moet blijken uit uitspraken van de Raad van State, blijft de vergunningplicht in de tweede teeltvrije zone ook na 2021 van kracht.

Conclusie

Het aspect spuitzonering geeft de volgende randvoorwaarde voor het bestemmingsplan:

- opnemen van verschillende milieuzones in verband met de teelt van gewassen.

Het aspect spuitzonering vormt verder geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Door de realisatie van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied niet toe. Het aantal eenheden met een verkeersaantrekkende werking blijft gelijk. Zowel de pensionappartementen als de onzelfstandige woningen kunnen gedurende een langere aaneengesloten periode worden gebruikt. Het enige verschil is dat er permanent gewoond kan gaan worden in de onzelfstandige woningen. Er wordt gebruikt gemaakt van de twee bestaande ontsluitingen op de Rijndijk.

4.5.2 Parkeren

De gemeente Buren hanteert de parkeernormen uit CROW-publicatie 831. De planontwikkeling moet aan deze parkeernormen voldoen. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de ligging in het buitengebied van een niet-stedelijk gebied. In de CROW-publicatie is voor de functie “kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig” een norm van maximaal 0,3 parkeerplaats per kamer aangehouden en voor de functie “kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten” 0,8 parkeerplaats per kamer.

Voor dit initiatief is gezien de doelgroep voor de 16 onzelfstandige woningen gerekend met 1 parkeerplaats per onzelfstandige woning. Binnen de feitelijke inrichting van het perceel zijn circa 30 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de maximale parkeernorm en kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

4.5.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren geven geen belemmeringen voor het plan.

4.6 Waterhuishouding

Algemeen

Voor alle ruimtelijke plannen moet een watertoets uitgevoerd worden. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Toetsing

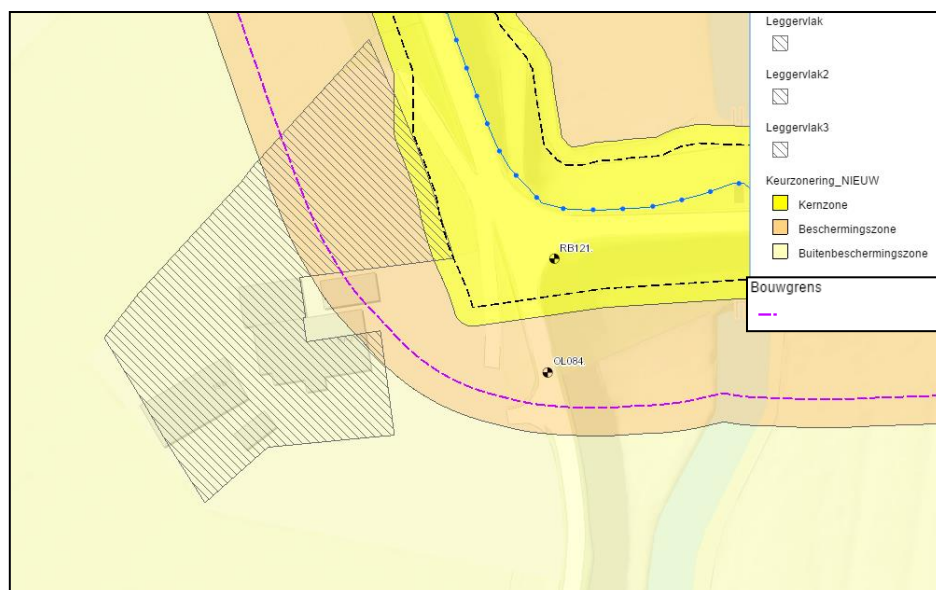
Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een compensatieplicht. In het oosten van het plangebied is een beschermingszone van zowel de primaire waterkering Rijnbandijk en Marsdijk als de secundaire waterkering Rijnbandijk gelegen. Er mogen geen nieuwe ontsluitingen op de waterkering worden gerealiseerd en er mogen geen bouwwerkzaamheden plaats vinden in de kern- of beschermingszone van de waterkeringen. Voor de beschermingszone is een dubbelbestemming opgenomen.

Keur waterschap

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de legger waterkeringen van het waterschap.

De bouwgrens duidt het gebied tussen de kernzone en de bouwgrens aan. Dit gebied moet in principe vrij blijven van bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in bebouwing.

De kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone liggen binnen de grenzen van het plangebied. Hier is de Keur van het waterschap van toepassing. In het bestemmingsplan is voor de kern- en beschermingszone de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Voor werkzaamheden binnen voornoemde zones van de dijk is een watervergunning van het waterschap noodzakelijk.



Uitsnede legger waterkeringen van de Keur van het waterschap

Waterhuishouding

De bestaande waterhuishouding wordt niet gewijzigd bij de functiewijziging. De reeds toegestane bebouwing neemt niet toe. Er is geen sprake van een noodzaak tot compensatie.

Conclusie

Het aspect water geeft de volgende randvoorwaarde voor het bestemmingsplan:

- opnemen vrijwaringszone voor de beschermingszone en buitenbeschermingszone van de dijk.

Het aspect water vormt verder geen belemmering voor het initiatief.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Bestemmingsomschrijving

Per bestemming zijn onder dit element de doeleinden weergegeven waarvoor de bewuste gronden zijn bestemd. Alle onder de navolgende elementen opgenomen bepalingen zijn gerelateerd aan deze doeleinden. Gebruik van de gronden, inclusief de zich hierop bevindende bouwwerken, dat in strijd is met de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd, is ingevolge het bepaalde in de "Algemene gebruiksbepalingen" verboden en als zodanig ook strafbaar. Een uitzondering hierop vormt slechts het gebruik dat is toegestaan volgens de "Overgangsbepalingen".

Gebruik

Voor een aantal bestemmingen is, onder een apart element, nadrukkelijk vermeld welk gebruik niet is toegestaan. Hiermee is een nadere afweging gemaakt tussen doeleinden die met elkaar strijdig kunnen zijn en met de belangen van de omgeving.

Bouwregels

Voor alle bestemmingen is vermeld welke, aan de doeleinden gerelateerde, bebouwing is toegestaan.

Voor de toegestane bebouwing zijn regels opgesteld met betrekking tot de toegestane omvang en situering. Bij een aantal bestemmingen, waaronder met name de agrarische bestemmingen, is een onderscheid gemaakt in bebouwing binnen het bouwvlak enerzijds en bebouwing hierbuiten anderzijds.

Afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels

Onder een groot aantal bestemmingen zijn mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Met behulp hiervan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van elders in het plan gestelde regels. Hiermee wordt het plan flexibel gehouden ten aanzien van ontwikkelingen die wel te verwachten zijn, maar waarvan de juiste omvang en situering vooralsnog niet zijn te voorzien. Er wordt telkens verwezen naar de "Structuurvisie Buren 2009-2019", waarvan de bepalingen bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht genomen dienen te worden.

Buitengebied, reparatieplan

Dit bestemmingsplan is waar mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied, reparatieplan dat op 21 januari 2014 is vastgesteld.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

De bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" aan de gronden waarvoor tevens de milieuzones in verband met de teelt van gewassen gelden (zie paragraaf 5.3).

Het betreffen landschappelijk waardevolle landbouwgronden in het oeverwalgebied, voor zover deze deel uitmaken van de ontworpen landschappelijk-ecologische structuur. De bestemming is gericht op duurzame exploitatiemogelijkheden voor de grondgebonden landbouw en op mogelijkheden voor niet-grondgebonden neventakken (glastuinbouw, intensieve veehouderij) van beperkte omvang. Daarnaast is de bestemming gericht op instandhouding en (uitsluitend op vrijwillige basis) herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied, zoals deze waarden zijn beschreven dit artikel. Deze tweeledige doelstelling maakt een nadere afweging noodzakelijk. Vanwege de waarden gelden enige beperkingen ten aanzien van de landbouw. Zo zijn extra maatregelen in het stelsel van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Aangezien in het plangebied geen sprake is van een bouwvlak, zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Voor het oprichten van hulpgebouwen is een afwijking opgenomen.

5.2.2 Enkelbestemming Wonen

5.2.2.1 Gebruik

Binnen deze bestemming zijn maximaal 16 onzelfstandige woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast is een gemeenschappelijke ruimte ten dienste van de onzelfstandige woningen toegestaan (specifiek aangeduid).

Onzelfstandige woningen

Een onzelfstandige woning mag, net als een reguliere woning, worden bewoond door een huishouden. Het verschil met een reguliere woning, is dat een reguliere woning een zelfstandige woning is, waarbij alle wezenlijke voorzieningen zoals toilet en keuken behoren tot de woning. Bij een onzelfstandige woning zijn de wezenlijke voorzieningen niet binnen de onzelfstandige woning zelf aanwezig. Deze voorzieningen zijn buiten de onzelfstandige woning aanwezig en er wordt door de bewoners van meerdere onzelfstandige woningen gebruik van gemaakt (gezamenlijke wezenlijke voorzieningen).

Omdat de gemeente geen eigen gemeentelijke huisvestingsverordening heeft, waarin het begrip onzelfstandige woning nader wordt gedefinieerd, sluit het bestemmingsplan aan bij de definities van onzelfstandige woning in het Burgerlijk wetboek, die nader zijn uitgewerkt in bijlage 1 onder B van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Gemeenschappelijke ruimte (koetshuis)

Het koetshuis mag worden gebruikt als gemeenschapsruimte ten dienste van alle onzelfstandige woningen en is dus, net als de gebouwen Rijndijk 19a en 19b, niet alleen gekoppeld aan het hoofdgebouw. In het koetshuis is een gemeenschappelijke keuken voor de bewoners van de onzelfstandige woningen aanwezig. Er zijn géén onzelfstandige woningen in het koetshuis toegestaan.

Gevoelige functies

Ter plaatse van de paardenstal en parkeerplaatsen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - gevoelige functies' opgenomen. Deze gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van voor chemische gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

5.2.2.2 Bouwwerken

Hoofdgebouw Rijndijk 19

Het gebouw Rijndijk 19 maakt onderdeel uit van de T-boerderij en is op het bouwperceel gezien door zijn constructie en/of afmetingen als hoofdgebouw aan te merken. Ook is in dit gebouw het hoogste aantal onzelfstandige woningen toegestaan. In dit gebouw zijn namelijk reeds 8 onzelfstandige woningen aanwezig. De bestaande maatvoering is hier maatgevend, ook bij herbouw.

De T-boerderij, voor zover gelegen in het plangebied, heeft de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Op grond hiervan gelden regels ter behoud van de karakteristieke hoofdvorm. Voor de onzelfstandige woningen binnen de T-boerderij geldt een specifieke bouw- en gebruiksregeling. Bij het hoofdgebouw zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Gebouwen Rijndijk 19a en 19b

In de gebouwen Rijndijk 19a en 19b mag, net als in het hoofdgebouw Rijndijk 19, ook worden gewoond ten dienste van onzelfstandige woningen. De gebouwen onderscheiden zich van het hoofdgebouw, doordat de betreffende gebouwen kleiner van omvang zijn. Wat betreft functie is er dus geen onderscheid. De beide gebouwen kunnen daarom niet worden gezien als bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw. De gebouwen hebben daarom een specifieke bouw- en gebruiksregeling.

In de gebouwen Rijndijk 19a en 19b mogen respectievelijk maximaal 3 en 5 onzelfstandige woningen worden gerealiseerd. De bestaande maatvoering is hier maatgevend, ook bij herbouw. Er zijn geen bijbehorende bouwwerken bij deze gebouwen toegestaan.

Gemeenschappelijke ruimte (koetshuis)

Gezien de zelfstandige functie als 'gemeenschapsruimte' ten behoeve van de onzelfstandige woningen is het gebouw is niet te beschouwen als bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw. Ook onderscheidt het zich door de kleinere afmeting van het hoofdgebouw Rijndijk 19. Het gebouw heeft daarom een specifieke bouw- en gebruiksregeling. De bestaande maatvoering is hierbij als maximum aangehouden, ook bij herbouw. Er zijn geen bijbehorende bouwwerken bij deze gebouwen toegestaan.

Maximale oppervlakte gebouwen Rijndijk 19, 19a, 19b en koetshuis

De maximale bebouwde oppervlakte voor gebouwen waarin mag worden gewoond, met inbegrip van het gebruik van een gemeenschapsruimte, bedraagt 543 m². Deze maat is gebaseerd op de oppervlakte van het gebouw Rijndijk 19, 19a, 19b en het koetshuis (gemeenschapsruimte). Tot deze oppervlakte worden niet de bestaande, dan wel op grond van de regels nog mogelijke bijbehorende bouwwerken gerekend.

Het onderscheid per gebouw is wat betreft de bestaande oppervlakte als volgt:

Gebouw	Bestaande oppervlakte
Rijndijk 19	205 m ²
Rijndijk 19a	100 m ²
Rijndijk 19b	202 m ²
Koetshuis	36 m ²
Totaal	543 m²

De gebouwen mogen uitsluitend op dezelfde plek worden teruggebouwd. Hiermee ligt in combinatie met het gezamenlijk oppervlak vast dat de gebouwen voor de onzelfstandige woningen niet kunnen uitbreiden.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken staan ten dienste aan het hoofdgebouw. Bijbehorende bouwwerken zijn beperkt tot ten hoogste twee met een gezamenlijk oppervlak van 75 m². Afwijking kan onder voorwaarden worden verleend tot 200 m². Voorwaarden zijn onder meer sloop of een omvangrijk huisperceel. Voorts is een algemene afwijking opgenomen voor bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand dan de maximale afstand van 40 m binnen het huisperceel en wel tot 70 m, onder gestelde voorwaarden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Dergelijke bouwwerken betreffen bijvoorbeeld erfafscheidingen en mogen binnen het bouwperceel worden gebouwd.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 1

De bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied - 1" is toegekend aan die gronden die volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart een hoge verwachtingswaarde kennen. Zowel voor het bouwen als voor werken en werkzaamheden geldt dat deze onder voorwaarden zijn toegestaan. Indien sprake is van een in de regels genoemde geringe omvang, zijn deze zondermeer toegestaan. Zodra de omvang boven de gestelde afmetingen uitkomt, zal een archeologisch onderzoek moeten uitwijzen of door het bouwen of de uitvoering van de werken en werkzaamheden de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Waarde - Cultuurhistorie

De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is toegekend aan de als zodanig geïnventariseerde terreinen van cultuurhistorische waarde. De dubbelbestemming is gericht op het behoud en het herstel van de hier voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals deze waarden nader zijn beschreven in dit artikel. Hiertoe maakt de dubbelbestemming werkzaamheden gericht op het herstel van verloren gegane cultuurhistorische waarden mogelijk. Het gaat hier onder meer om patronen van kavelgrenzen (waaronder kromakkers) en om het behoud van hoogstamboomgaarden en windsingels. Om de bestaande cultuurhistorische waarden te beschermen is een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of

van werkzaamheden opgenomen, waarbij met name vergraving van het reliëf en het graven of dempen van waterpartijen en watergangen wordt gereguleerd.

5.3 Algemene aanduidingsregels

Milieuzone - teeltvrije zone 1

Deze aanduidingsregeling is opgenomen voor omliggende gronden met een agrarische bestemming. In verband met het woon-, werk en leefklimaat in het plangebied is het verboden om ter plaatse van gronden die gelegen zijn binnen 30 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen chemische gewasbeschermingsmiddelen toe te passen.

De zone van 30 meter is bepaald op basis van het onderzoek naar spuitzonering. Daar waar in een geldend bestemmingsplan reeds een regeling geldt voor spuitzonering (vanwege de bebouwingsconcentratie Bontemorgen), is deze milieuzone niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit om onnodige dubbele regelingen te voorkomen.

Milieuzone - teeltvrije zone 2

Deze aanduidingsregeling is specifiek opgenomen voor het telen van boomkwekerijgewassen. Voor deze gewassen geldt op basis van artikel 3.80a van het Activiteitenbesluit namelijk dat pas per 1 januari 2021 gewerkt moet worden met driftreductie van 75%. Voor deze gewassen wordt daarom tot die tijd nog een afstand van, in beginsel, 50 m tot gevoelige bestemmingen aangehouden. Dit betekent dat aanvullend op milieuzone 1 nog eens 20 m voor deze gewassen moet worden aangehouden.

In verband met het woon-, werk- en leefklimaat in het plangebied is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van (boom)kwekerijen.

Vrijwaringszone - dijk - 1

Middels deze vrijwaringszone is de beschermingszone voor waterkeringen geregeld. Met deze regeling is het niet mogelijk overeenkomstig de enkelbestemming direct te bouwen. Slechts na afwijking kan overeenkomstig de enkelbestemming gebouwd worden. In het kader van de afwijking wordt het belang van de waterkering meegenomen.

Vrijwaringzone - dijk - 2

Middels deze vrijwaringszone wordt de buitenbeschermingszone, zoals deze is opgenomen in de Keur van het Waterschap, geregeld. Deze regeling heeft beperkte implicaties voor de opgenomen bouwmogelijkheden in het plan.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

De aanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" is in verband met de molenbiotoop van molen De Marsch in Lienden. Om de molen voldoende wind te garanderen, is op de verbeelding een zone aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing gebonden is aan een bepaalde hoogte en waar voor nieuwe aanplant van beplanting een omgevingsvergunning

ning nodig is. Bestaande bebouwing en beplanting kan worden gehandhaafd en valt onder de overgangsbepaling voor wat betreft de toegelaten (goot-)hoogten. De toegestane hoogtes en de grootte van de cirkels zijn bepaald aan de hand van de formule die opgesteld is door "De Hollandse Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland". Deze formule is toegepast om de maximale toegestane hoogte van bebouwing te berekenen.

Overige zone - paardenbak

De bestaande en vergunde paardenbak in het plangebied is opgenomen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - paardenbak'.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Rijndijk 19, 19a en 19b heeft van 12 september 2019 tot en met 24 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. In de Nota zienswijze is deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De Nota zienswijze is als bijlage 2 toegevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een afwijking van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Er is gezien het toegestane aantal (onzelfstandige) woningen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemers.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. Ook wordt via een anterieure overeenkomst een afspraak gemaakt over het vergoeden van mogelijke planschade.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling en maakt geen kosten voor exploitatie van het plan die niet kunnen worden verhaald via de exploitatieovereenkomst. Gezien het voorgaande zijn de exploitatiekosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.