



Bestemmingsplan

Uiterdijk 76 te Zoelen

Gemeente Buren

BESTEMMINGSPLAN

Uiterdijk 76 te Zoelen

Gemeente Buren

IDN-nummer : NL.IMRO.0214.BUIBP20190026

Projectnummer : 061-120

Profitmanagernummer : P185969

Opdrachtgever : Dhr. Verhoog

Opsteller : mr. E. Hendriksen

Status : vastgesteld

Datum : januari 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2	Plangebied.....	2
1.3	Vigerend Bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	3
2	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	4
2.3	Planvoornemen.....	6
3	BELEIDSKADERS.....	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk Beleid.....	14
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Cultuurhistorie.....	17
4.2	Archeologie.....	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4	Bodem	20
4.5	Geluid	20
4.6	Geur.....	21
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Luchtkwaliteit	23
4.9	Water	24
4.10	Drinkwaterbescherming	24
5	JURIDISCHE DOORVERTALING.....	26
5.1	Algemeen.....	26
5.2	De specifieke regeling	26
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Uiterdijk 76 te Zoelen de bedrijvigheid te stoppen en binnen het monumentale complex de bestaande bedrijfsruimten te verbouwen ten behoeve van 2 woningen, waardoor het complex in totaal drie woningen zal bevatten. Het bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis door het leggen van een woonbestemming waarbinnen maximaal 3 woningen zijn toegestaan.

Op locatie Uiterdijk 76 bevindt zich een voormalige stoomboterfabriek, een gemeentelijk monument en uniek cultureel erfgoed. Het pand bestaat uit een voorhuis - daterend uit 1824- en achtergelegen hallen. Verder zijn ook een karakteristiek theehuis, een karrenloods, een voormalige hooischaar gelegen op het complex. Momenteel wordt de noordzijde van het pand bewoond.

Met het opsplitsen van hoofdgebouw in drie wooneenheden wordt voorzien in het behoud van het monumentale karakter van het gebouw. Verder heeft deze woningsplitsing een sociaal karakter waarbij mensen een uitgelezen kans krijgen om in een prachtig buitengebied te kunnen wonen. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan de ontwikkeling van meergeneratiewoningen.

Het planvoornemen heeft als hoofddoelstelling het behoud van de cultuurhistorische én architectonische waarde van het totale monumentale complex.

De gemeente heeft toegezegd mee te willen werken aan het opsplitsen van het pand in drie wooneenheden.

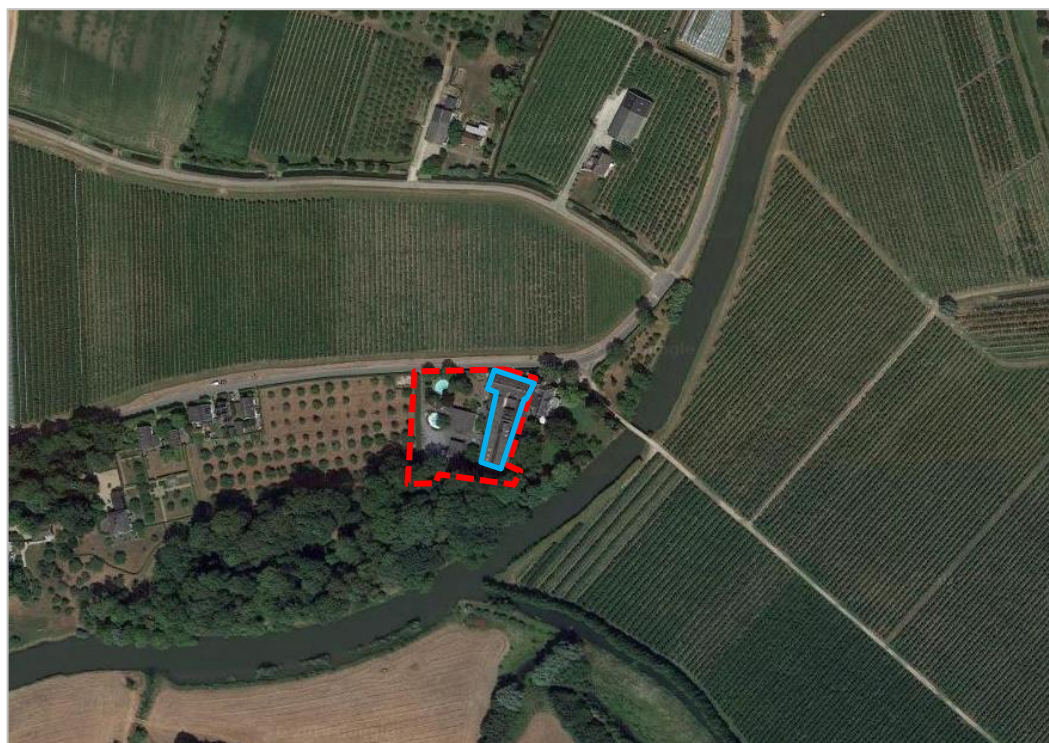
Het planvoornemen is momenteel in strijd met het bestemmingsplan. In onderhavig postzegelplan is het voornemen vertaald door de bestemming Wonen – Buitengebied op het perceel te leggen, en door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op het bouwvlak te leggen.

Deze toelichting bevat de planologische verantwoording voor onderhavig initiatief, waarbij de bestaande bedrijfsfunctie omgezet wordt in twee extra woningen.

1.2 Plangebied

Het perceel is gelegen aan de Uiterdijk 76 te Zoelen in het buitengebied van de gemeente Buren. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeentenaam Zoelen, sectie F, perceel 1245. De totale oppervlakte bedraagt 4277 m².

Het plangebied betreft het totale voormalige bedrijfsperceel met daarop het gebouwde monumentale complex.



Globale ligging van het plangebied met het monumentale complex (blauw omrand)

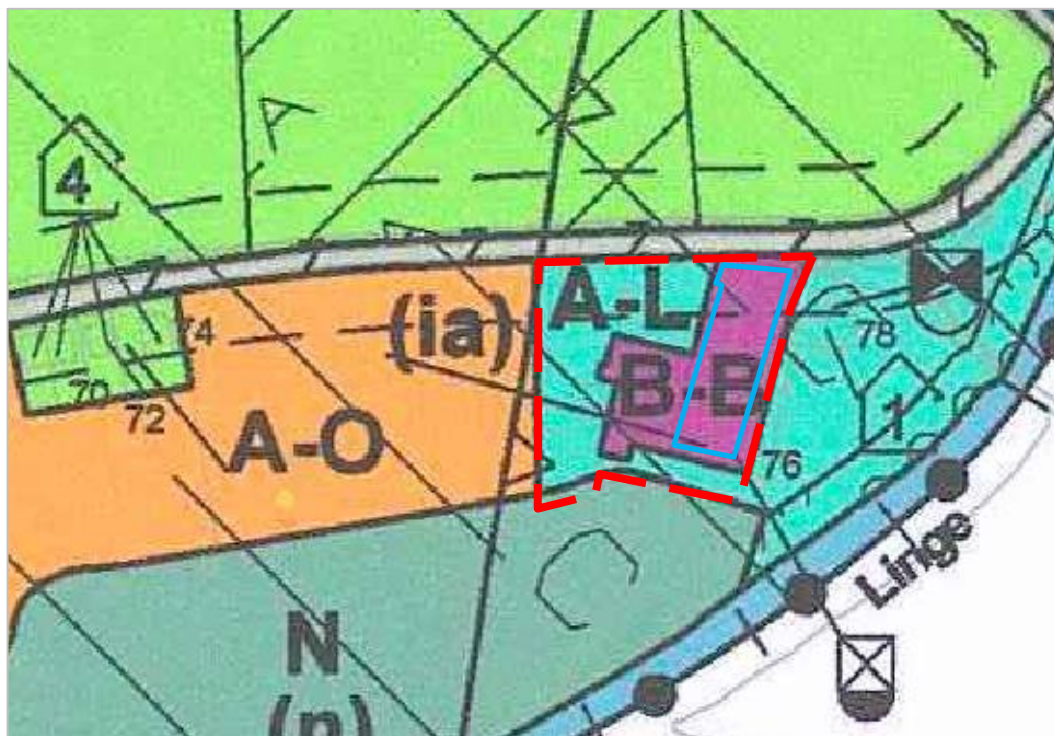


Plangebied in vogelvlucht

1.3 Vigerend Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' (vastgesteld op 29 september 2009).

De planlocatie is bestemd als 'Agrarisch – Linge - Uiterwaardgebied' en 'Bedrijf-Beperkt'. Daarnaast is de aanduiding 'ia' (interieuradviesbedrijf) opgenomen. Op het gebied ligt de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde'. Ook de aanduiding 'Monumenten – gemeentelijk monument' is van toepassing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' (vastgesteld op 29 september 2009) met ligging planlocatie

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de planologische randvoorwaarden en het beleid van de gemeente en andere overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 is de haalbaarheid van het planvoornemen getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische regeling onderbouwd en hoofdstuk 6 bestaat uit de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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. De Linge vormt een groot gedeelte van de zuidgrens van de gemeente Buren en is duidelijk aanwezig bij Zoelen.

Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en agrarisch 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. Zoelen, een nederzetting langs de rivier de Zoel, ligt op een noord-zuid gerichte oeverwal. Dit landschap is ontstaan door de sedimentatie van klei bij rivieroverstromingen in de afgelopen duizenden jaren. De hooggelegen, vruchtbare oeverwallen waren al in de prehistorie voor de mens aantrekkelijke woonplaatsen. Op deze hoge en droge plekken werden onder andere boerderijen, nederzettingen, wegen, akkers en boomgaarden aangelegd. Tegenwoordig concentreren de dorpen in het rivierengebied zich nog steeds op de oeverwallen.

Sinds de jaren '70 is de 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

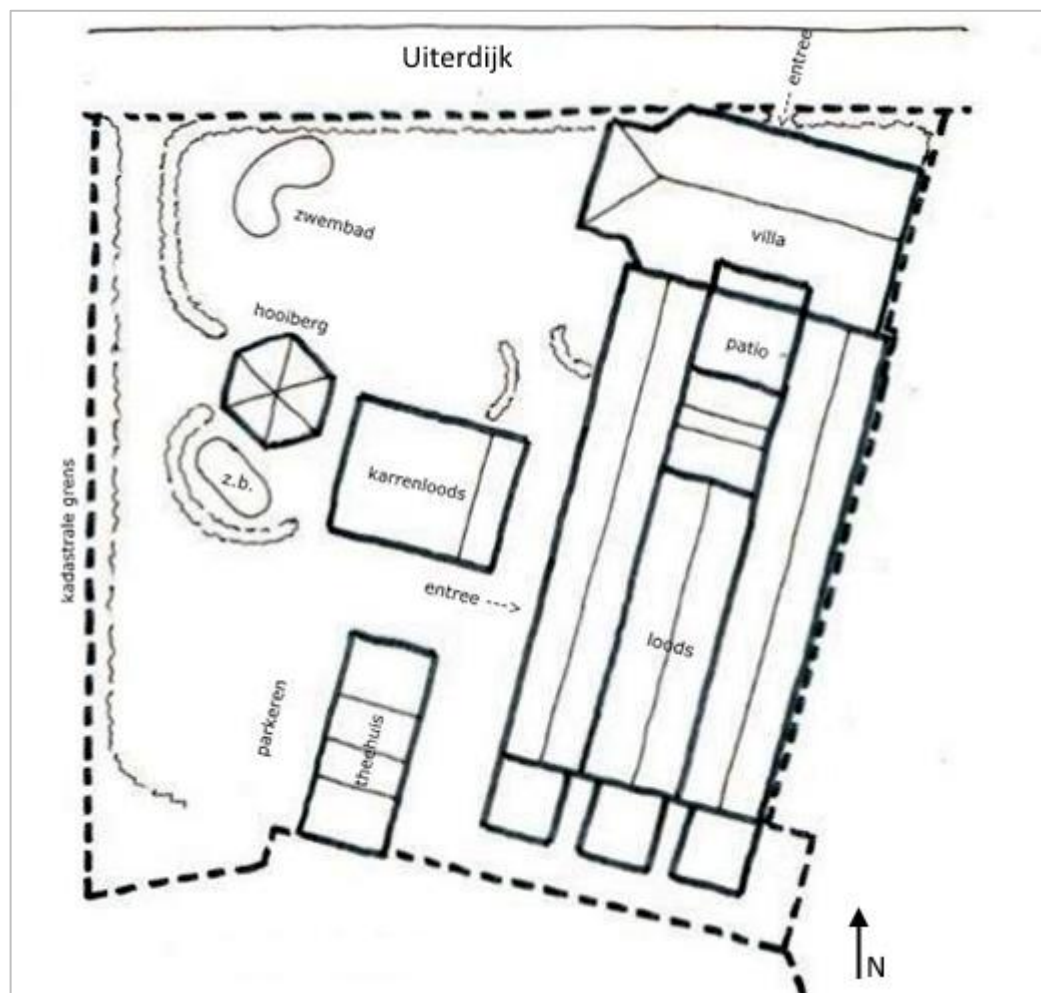
Het perceel Uiterdijk 76 bevindt zich in het oosten van de kern Zoelen, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het dorp Zoelen heeft een duidelijk herkenbare voor- en achterstraat. Het zuidoostelijk deel van de oude kern, waarin ook het plangebied ligt, is samen met het landgoed aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De grotere open ruimten tussen voor- en achterstraat, met boomgaarden, weides en moestuinen, zijn karakteristiek en waardevol voor Zoelen.

In de directe omgeving is het plangebied omringd door agrarische (bouw)percelen, gelegen in het Oeverwalgebied als ook in het Linge - Uiterwaardgebied, vlakken met de bestemming 'Gemend-landgoederen en buitenplaatsen', en 'Natuur'. In het zuiden ligt op circa 15 meter van het plangebied, de Linge. In het oosten wordt het perceel begrensd door een woning (rijksmonument) en in het westen bevindt zich een tuin/landgoed. In het noorden ligt de Uiterdijk.

2.2.2 De planlocatie

Het gehele complex met bijbehorende buitenruimte bestaat concreet uit:

- het voorhuis, (of de villa of dienstwoning) uit 1824. Deze wordt momenteel bewoond;
- drie bedrijfsruimten (patio en loods) ,
- een karakteristiek theehuis (127 m²);
- een karrenloods (140 m²);
- een voormalige hooischaar (90 m²);
- twee zwembaden; en
- optionele patio's



Schets bestaande situatie

2.3 Planvoornemen

De initiatiefnemer is van plan het monumentale complex te verbouwen ten behoeve van drie afzonderlijke wooneenheden. Daarbij wordt het voorhuis losgekoppeld van de achtergelegen bedrijfshallen, die in twee min of meer gelijke delen opgedeeld kunnen worden.

De bestaande hoofdontsluiting van het perceel blijft bestaan; er is geen sprake van afzonderlijke inritten op de locatie. Er zal wel sprake zijn van afzonderlijke toegangen naar de woningen op het perceel zelf.

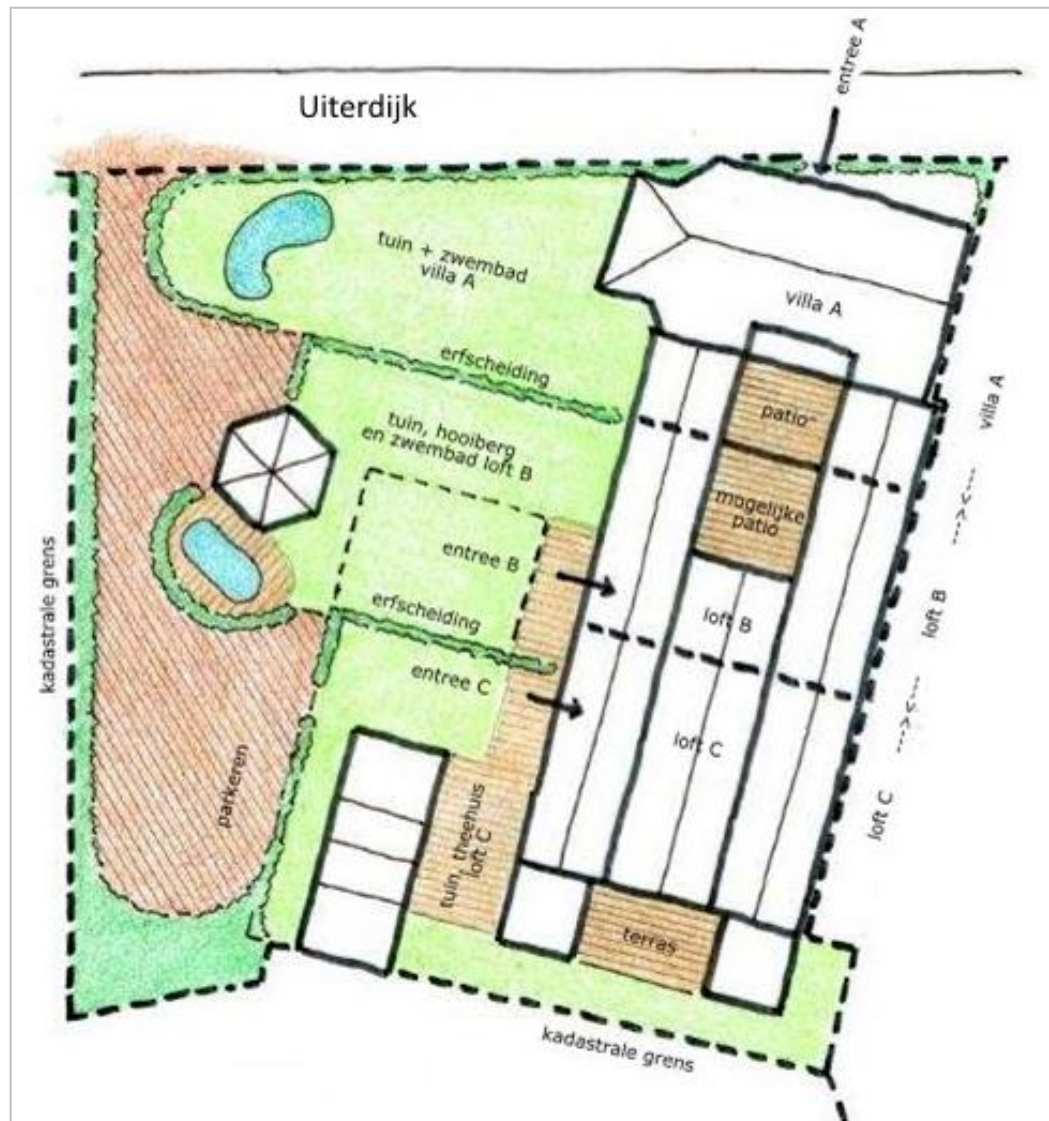
Het perceel is voorzien van voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Een impressie van dit voornemen is te vinden op de volgende pagina.

Mogelijke indeling:

- ***De splitsing van de voorzijde, oftewel villa, of woning A:***
 - De woning bestaat uit een begane grond, verdieping en wijnkelder. Momenteel wordt dit gedeelte bewoond. Deze woning kan worden gehandhaafd.
- ***De splitsing van het middendeel, oftewel loft B:***
 - Het middendeel van de overgebleven bedrijfshallen wordt in twee min of meer gelijke delen vanuit de bestaande constructie opgedeeld. Hierdoor ontstaat een woning met ca 550 m² bruto vloeroppervlak.
 - De reeds aanwezige zolder wordt door een nieuwe trap vanuit de entreehal ontsloten waardoor deze ruimte voor diverse doeleinden te gebruiken zal zijn.
 - De aanwezige verdieping in de middenhal blijft bestaan en wordt met een nieuwe trap ontsloten.
 - De middenwoning kan worden voorzien van een interne patio door een deel van de middenbeuk af te breken. Eén slaapkamer en het kantoor kan zodoende gebruik maken van het dan aanwezige licht, de lucht en de ruimte.
- ***De splitsing van het achterdeel, oftewel loft C:***
 - Het achterdeel van de overgebleven bedrijfshallen wordt in twee min of meer gelijke delen vanuit de bestaande constructie opgedeeld. Ook hier ontstaat een woning van ca 550 m² bruto vloeroppervlak.
 - De middelste van de 3 serres zal aan de kopse zijde afgebroken worden, waardoor een omsloten terras tussen beide overgebleven serres aangelegd wordt.
 - De bestaande open verdieping wordt door de woningscheidende wand verkleind, maar blijft aanzienlijk van maat waardoor daar bijvoorbeeld kantoor aan huis gehouden kan worden.

Belangrijk is dat dit bestemmingsplan het mogelijk maakt dat binnen het monumentale hoofdgebouw maximaal 3 woningen zijn toegestaan. De mogelijke verbouwplannen dienen, voor zover het een verandering aan het monument betreft, goedkeuring van de gemeentelijke monumentencommissie. In het bestemmingsplan zijn hiertoe specifieke regels opgenomen.



Illustratie van het planvoornemen

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *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 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 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.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 *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 het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Daarom heeft het Barro geen consequenties voor het voorliggend plangebied.

3.1.3 *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 duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

In het voorliggend plan is sprake van de verbouwing van een monumentaal complex ten behoeve van drie woningen. Conform vaste jurisprudentie kan worden gesteld dat met de realisatie van twee nieuwe/extra woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere motivering duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf, uitgaande van de twee verschillende betekenissen van het woord, Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. *'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders.*

Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dit streven te behalen wordt handelen vanuit een gezamenlijke horizon nodig geacht.

Met behulp van zeven ambities - op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat – wordt richting gegeven aan de doelstelling van de Omgevingsvisie. Middels vier 'spelregels' of 'doe-principes' – doen, laten, zelf en samen – wordt hier werking aan gegeven. Tezamen vormen de ambities en spelregels het kader waarbinnen er wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt om bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Voor de groei van veehouderijbedrijven (melkvee respectievelijk niet-grondgebonden) gelden extra randvoorwaarden voor uitbreiding.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

Natuur- en landschapsbeleid

De planlocatie ligt op de grens van een 'Groene Ontwikkelingszone' (GO) en het 'Gelders natuurnetwerk', maar ligt zelf niet in voorgenoemde gebieden. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een 'weidevogelgebied' of een 'rustgebied voor winterganzen'.



Uitsnede Ontwerp-omgevingsvisie Gaaf Gelderland themakaart 10: Natuur- en landschapsbeleid

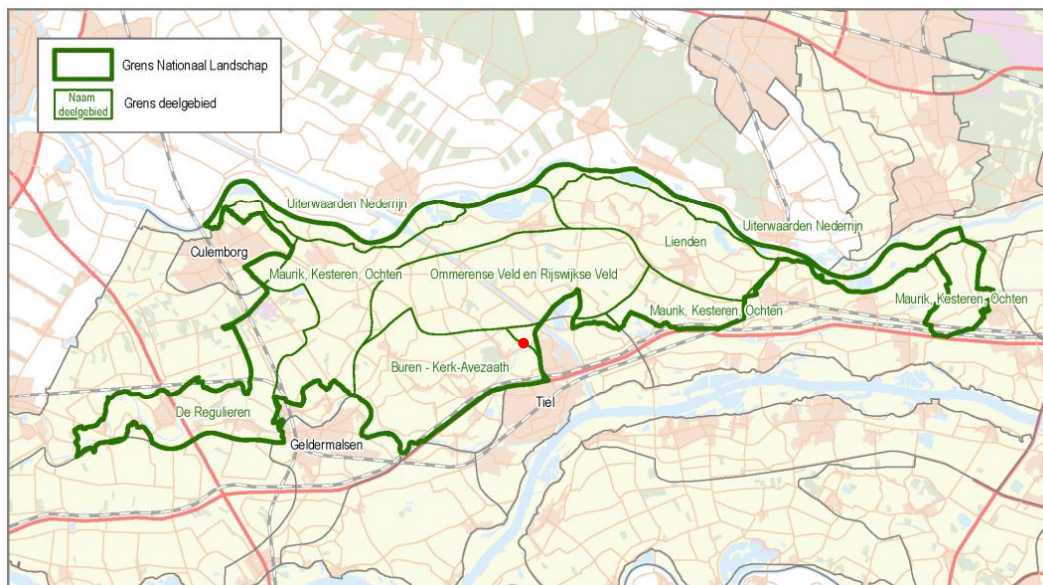
Nationale Landschappen

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering.

De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. Maar liefst 7 van de 20 nationale landschappen liggen in Gelderland.

De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.

De planlocatie is onderdeel van het Nationaal Landschap 'Rivierengebied', deelgebied Buren – Kerk-Avezaath . Het Nationaal Landschap Rivierengebied wordt als een bijzonder stuk van Nederland gezien omdat rivieren grotendeels het uiterlijk bepalen.



De ligging van het plangebied in het Nationaal Landschap 'Rivierengebied'

Het deelgebied 'Buren - Kerk-Avezaath' betreft een karakteristieke, kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, buitenplaatsen, kasteelterreinen en beeldbepalende boerderijen. De belangrijkste kernkwaliteiten betreffen:

- Hogere oeverwalgronden worden afgewisseld met lagere gronden langs weteringen. Het natuurlijk reliëf is bepalend geweest voor de nederzettingen op de hoogste delen van de oeverwallen.
- De hoofdstructuur van ontsluiting en ontwatering met bochtige wegen op de oeverwallen en rechte wegen in de lagere gebieden en met weteringen is zeldzaam gaaf.
- Buren is een oud stadje en heeft daarvan ook de karakteristiek met een vroeger bevaarbare waterweg, wallen, tal van gebouwde monumenten en een kasteelterrein. Andere nederzettingen zijn overwegend agrarisch van oorsprong met in de directe nabijheid oude bouwlanden (nu voor belangrijk deel met boomgaarden bezet).
- Kasteel Soelen, Buren, Aldenhaag bij Zoelen, Djoerang.
- Veel boerderijen zijn karakteristieke grote T-boerderijen.
- Sterk meanderende Linge met smalle uiterwaarden

Het onderhavig initiatief betreft de verbouwing van een monumentaal complex ten behoeve van twee nieuwe extra woningen. Dit planvoornemen richt zich uitsluitend op functionele wijzigingen binnen een bestaand monumentaal complex. Het monumentale karakter blijft in stand en het bestaande verkavelingspatroon blijft behouden.

Er is geen sprake van een grootschalige ruimtelijke ontwikkeling, hetgeen betekent dat er geen nadere toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik noodzakelijk is. Het voornemen leidt juist tot efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte.

3.2.2 *Omgevingsverordening Gaaf Gelderland*

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld.

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

Voorliggende ontwikkeling is gesitueerd op gronden binnen een Nationaal Landschap, maar buiten de Romeinse Limes, buiten de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelderse natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De planlocatie maakt eveneens geen onderdeel uit van een aangeduid weidevogelgebied, ganzenfoerageergebied, beschermingsgebied natte landnatuur of grondwaterbeschermingsgebied.

Een bestemmingsplan kan alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

3.2.3 *Beleidsstoetsing provinciaal beleid*

In het onderhavig voornemen, waarbij sprake is van de verbouwing van een voormalige stoomboterfabriek, een gemeentelijk monument en uniek cultureel erfgoed, ten behoeve van drie woningen, blijft het bestaande verkavelingspatroon intact.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op een planologische functiewijziging, waarbij het wonen inpandig mogelijk wordt gemaakt. Verder heeft het voornemen een positieve impact op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Ook wordt met het planvoornemen de cultuurhistorische waarde van het complex gewaarborgd.

De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van het plangebied niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Het ruimtelijk voornemen leidt niet tot strijdigheid met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk Beleid

3.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

De Structuurvisie Buren 2009-2019 (vastgesteld, 27 oktober 2009) bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kenmerken die waardevol zijn en behouden moeten worden. Ook zijn per kern de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijke relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De gemeente Buren valt te typeren als een landelijke gemeente, met kleinere, landelijke kernen en een omvangrijk buitengebied met landbouw- en natuurgebieden. 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, behoud en verbetering van de leefomgeving centraal staan.

Het plangebied wordt aangeduid als een 'ontwikkelingszone cultuur en recreatie'. Binnen deze gebiedsaanduiding geldt behoud en, *waar mogelijk, herstel van bijzondere cultuurhistorische waarden*. Dit wordt gecombineerd met de verdere ontwikkeling van specifiek op cultuur gerichte recreatie en ontwikkelingen tot toeristisch-recreatieve trekpleister. Recreatief gebruik van het buitengebied zijn, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, picknicken en vissen past goed in het beeld van de landelijke recreatieve gemeente.



Uitsnede verbeelding structuurvisie

Het initiatief betreft de verbouw van een monumentaal complex ten behoeve van drie woningen. Het landelijke karakter van de gemeente en het landschappelijk beleid worden met dit planvoornemen niet aangetast, maar juist versterkt.

3.3.2 *Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan*

De gemeente Buren heeft haar landschappelijke ambities uit de Structuurvisie Buren 2009-2019 nader uitgewerkt in een Landschapsontwikkelingsplan (vastgesteld 30 oktober 2012). Het Landschapsontwikkelingsplan biedt instrumenten en houvast om ontwikkelingen in het landschap in de gewenste richting te begeleiden. In dit plan beschrijft de gemeente Buren 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 binnen de verschillende varianten van het rivierenlandschap nader uitgewerkt in 27 deelgebieden. De planlocatie maakt onderdeel uit van Buren's historische rivierenlandschap en is gelegen in deelgebied 8, 'Zoelen en omgeving'.

Buiten het dorp zijn de stroomrug en de oeverwal van de Linge in de eerste plaats productieve grond voor fruitteelt en akkerbouw. Tussen die bedrijven door kunnen vanuit het dorp langs kavelranden cultuurhistorische plekken en relictten worden ontsloten. Hiertoe kunnen grondeigenaren op vrijwillige basis als groene dienst nutsboompaden of doornenroosingels met een pad erlangs aanleggen en (laten) beheren. Ook de nieuwbouw kan met zoomgaarden omzoomd worden en het startpunt zijn voor ommetjes langs jonkheersingels en jonkvrouwgaarden.

Aan de noordkant van het dorp verdienen de motte en de oorsprong van de Linge vanaf de Dode Linge en van de Soel in het dubbellint speciale uitwerking in projecten. Die kunnen vooral gericht zijn op communicatie, maar zeker ook tot concrete - maar subtiele - ingrepen in het landschap. Beide kunnen Zoelen toeristisch meer op de kaart zetten. Qua landschapsversterkend bouwen geldt het volgende: nieuwe woonvormen zijn hier niet aan

de orde. Ontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfsvormen bij de agrarische bedrijven dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening.

Het voornemen om aan de Uiterdijk 76 te Zoelen het monumentale complex te verbouwen ten behoeve van drie wooneenheden, draagt bij aan behoud van de landschappelijke kenmerken van Zoelen. Ook wordt door middel van dit voornemen, de historische dorpsrand behouden.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de gestelde ambities uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 *Woonvisie Gemeente Buren 2014-2020*

De woonvisie omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Het uitgangspunt van de gemeente is het voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners van Buren, nu en in de toekomst. De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor jonge gezinnen, senioren, bijzondere doelgroepen en mensen van buiten de gemeente die graag in Buren willen wonen.

De gemeente wil in de periode 2010 - 2020 circa 1465 woningen bouwen. De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Nieuwbouw wordt vooral voor de groep met een midden en hoger inkomen wenselijk geacht. Voor de starters op de woningmarkt wordt de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen geherstructureerd. Gemeentelijk uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Het planvoornemen betreft de verbouw van een monumentaal complex ten behoeve van drie woningen..

De ontwikkeling past binnen de woonvisie vanwege de bijdrage aan de ontwikkeling van meergeneratiewoningen, levensloopbestendige woningen en vanwege het duurzame karakter van het voornemen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.1 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 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.

Bij gebieden van cultuurhistorische waarde valt te denken aan terreinen met bijzondere historische landschapselementen en terreinen met een bijzondere verkaveling. Deze terreinen zijn geïnventariseerd door literatuurstudie, kaartonderzoek, kaartvergelijking (topografische kaarten van 1850, 1920 en nu) en door terreinbezoeken. De inventarisatie van de gebieden van cultuurhistorische waarde heeft geresulteerd in een zeventiental gebieden, waar het plangebied deel van uitmaakt.

De planlocatie is gelegen in deelgebied 6: Het landgoed Soelen en oud bouwland bij Zoelen en Kerk-Avezaath, met relictten van oude rivierlopen, huisterpen, woerden, kenmerkende verkavelingen en een kenmerkend bewoningspatroon. Het plangebied betreft een voormalige stoomboterfabriek dat aangemerkt is als gemeentelijk monument en uniek stuk cultureel erfgoed.

Met de verbouw tot drie wooneenheden wordt bijgedragen aan functioneel behoud van de cultuurhistorie en architectuur van het complex. Ook wordt onderhoud, en daar mee behoud, van het complex en daaraan gekoppelde cultuurhistorische waarde efficiënter gemaakt; het onderhoud is voor 1 eigenaar enorm, en wordt met de splitsing beter mogelijk gemaakt.

Verder draagt het planvoornemen ook bij aan behoud van de karakteristieke dorpsrand van de omgeving.

4.2 Archeologie

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

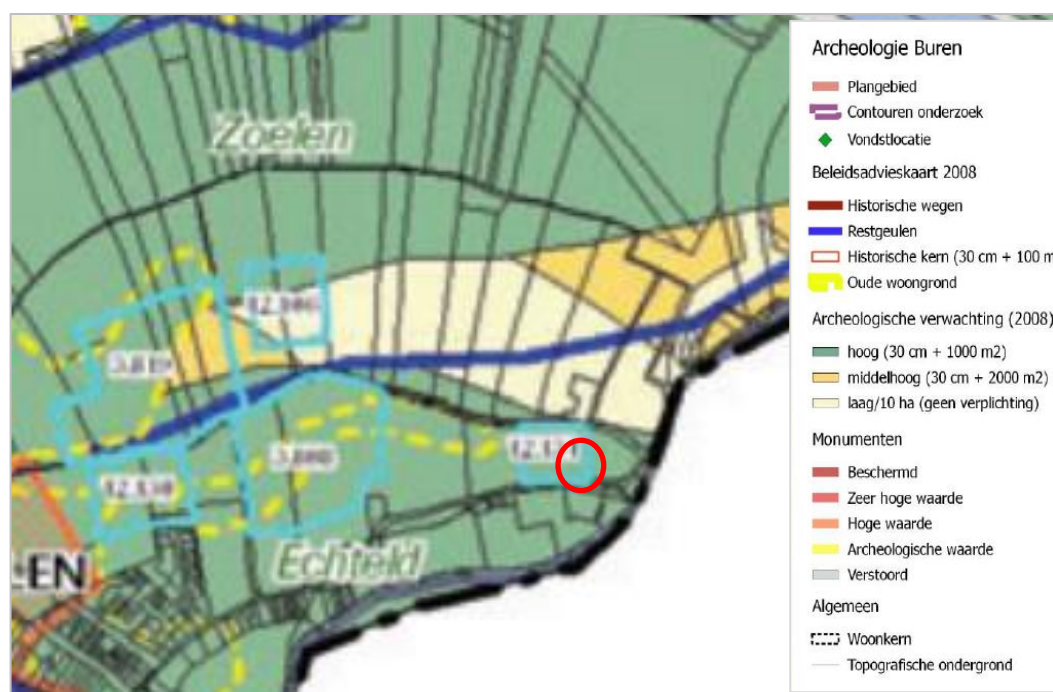
Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de gemeente Buren in de periode 2007-2008 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met bijbehorende toelichtende nota

laten opstellen (A. Botman & M. Benjamins, ADC Heritage rapport H025, Amersfoort 2008). Met de beleidsadvieskaart wijkt de gemeente Buren beredeneerd af van de wettelijke vrijstelling van 100 m² (Mw art. 41a).

In de bodem van het Burense buitengebied bevinden zich tal van sporen van vroegere bewoning. Op veel plaatsen werden in het verleden vondsten gedaan, met name met betrekking tot bewoning uit de IJzertijd, de Romeinse Tijd en de Vroege- en Late-Middeleeuwen. Door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) worden, voor wat betreft het plangebied, op basis van archeologische vondsten en onderzoek, 6 terreinen aangemerkt als "Terrein van zeer hoge archeologische waarde". Daarnaast zijn 78 terreinen aangemerkt als "Terrein van hoge archeologische waarde". Tevens worden 25 terreinen aangemerkt als "Terrein van archeologische betekenis". Voor al deze terreinen is een planologische bescherming gewenst, waarbij werken en werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren worden gereguleerd.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met de toelichtende nota is officieel nooit als zelfstandig beleidsdocument vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds de oplevering (januari 2008) werkt de gemeente Buren echter geheel volgens dit document.

De beleidsadvieskaart is integraal, middels dubbelbestemmingen, overgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (artikel 49 'waarde archeologisch onderzoeksgebied' en artikel 50 'waarde archeologisch waardevol gebied'). De archeologische dubbelbestemmingen zijn leidend bij het toetsen van een aanvraag Omgevingsvergunning.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met ligging planlocatie

De locatie valt binnen een waardevol archeologisch onderzoeksgebied. De archeologische verwachting van het plangebied is hoog. Er gelden hier geen beperkingen voor oprichting van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² en bij een diepte minder dan 30 cm.

Het planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van drie wooneenheden binnen een bestaand complex door middel van inpassende verbouwingen. Volgens het planvoornemen worden er geen bouwvlakken toegevoegd op het perceel of dergelijke ingrepen waarbij er in de bodem wordt gegraven. Nader archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Met het voornemen wordt een monumentaal complex verbouwd tot drie wooneenheden. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Daarom dient ter plekke van de te realiseren wooneenheden een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mogen bedrijven niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering door het planvoornemen.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn er diverse agrarische (bouw)percelen, zowel bestemd als 'Oeverwalgebied' als 'Linge – Uiterwaardgebied' aanwezig. De gronden worden voor een groot deel aangewend voor het telen van fruit.

Voor wat betreft de ligging van fruitteeltbedrijven (boomgaarden) is het volgende van belang: de boomgaarden gelegen aan de zuidzijde van de Linge, liggen op een afstand van minimaal 60 m vanaf de zuidzijde van het monumentale pand. De boomgaarden aan de noordzijde van de Uiterdijk liggen binnen de 50 m driftafstand (onderzoeksafstand).

Voor de beoogde realisatie van twee extra woningen aan de Uiterdijk 76 in Zoelen en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke procedure, is een onderzoek naar spuitdrift van gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd. (zie bijlage 1 Spuitzone onderzoek SPA WNP 22 maart 2019) Uit dit oriënterend spuitzone onderzoek blijkt dat, om gezondheidsrisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken, er minimaal een spuitzone van 10 meter nodig is. Op grond van de verbeelding kan geconcludeerd worden dat aan die afstand wordt voldaan. In de voorgenomen situatie kan vanwege drift gesproken worden van een goed woon- en verblijfklimaat

Verder zijn er ook percelen met de bestemming 'Gemend-landgoederen en buitenplaatsen', en 'Natuur' gelegen in de nabije omgeving. Deze betreffen geen hinderveroorzakende objecten.

Er kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat met de verbouwing van het complex in voldoende mate gewaarborgd zal blijven. Ook veroorzaken de wooneenheden geen hinder voor de omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering is, zowel hinderveroorzakend als hindergevoelig, voor dit planvoornemen niet relevant.

4.4 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.

Het terrein en de bebouwing maakten in het verleden deel uit van een bronsgieterij.

Alvorens in 2001 het gebruik als woon- en bedrijfsdoeleinden kon worden toegestaan, zijn de gronden onderzocht en heeft er sanering van grond plaatsgevonden.

De doelstelling van de sanering was het herstellen van verontreiniging veroorzaakt door de bronsgieterij alsmede het verwijderen van een historische verontreiniging, teneinde de gronden geschikt te maken voor wonen en bedrijfsuitoefening.

De sanering is in 2002 uitgevoerd aan de hand van een saneringsplan (rapportnr. FZ 2552 – 9 d.d. 6 december 2001, Adviesbureau Peutz en Associés BV) alsmede aan de hand van de notitie voor bodemsanering (FZ 2552-1 NO d.d. 15 februari 2002 Adviesbureau Peutz en Associés BV.)

In het na de sanering opgestelde evaluatierapport (FZ 2552 – 13 d.d. juni 2002 Adviesbureau Peutz en Associés BV) wordt geconcludeerd dat het perceel Uiterdijk 76 geschikt is om gebruikt te worden ten behoeve van de bestemmingen wonen en bedrijfsdoeleinden.

Een en ander betekent dat in redelijkheid kan worden aangenomen, dat er tijdens het gebruik als woning en interieuradviesbedrijf geen nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan, en dat de conclusie van het evaluatierapport nog steeds stand houdt, nl dat de bodemkwaliteit zodanig is, dat deze geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

4.5 Geluid

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

Met het planvoornemen worden geluidgevoelig objecten in de vorm van wooneenheden toegevoegd aan de omgeving. De situatie met betrekking tot het aspect geluid verandert. Op basis van de huidige woonsituatie van het noordelijk deel van het complex, kan worden aangenomen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de te verbouwen woningen, die achter de bestaande woning zijn gelegen.

Daarnaast is de Uiterdijk niet zoneplichtig vanwege de 30 km/h snelheidslimiet. De verkeersintensiteit op de Uiterdijk is, dermate laag dat het woon- en leefklimaat voor de woningen is gewaarborgd.

Gelet op bovenstaande is een akoestisch onderzoek niet nodig voor dit planvoornemen en vormt het aspect geluid geen belemmering hiervoor

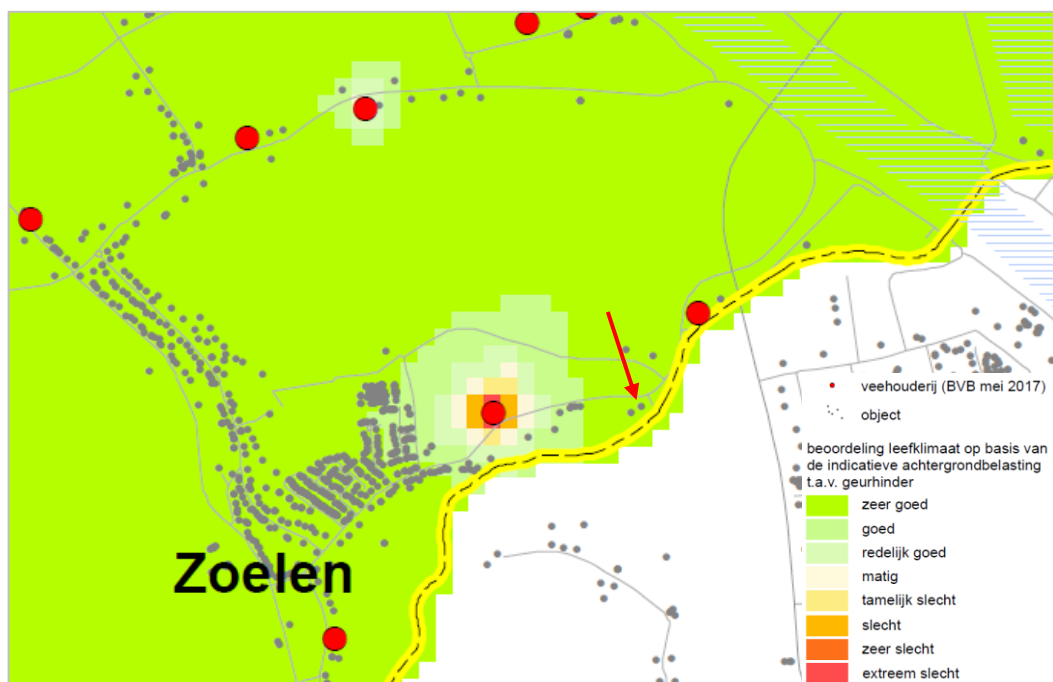
4.6 Geur

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

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

Volgens jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2013:BZ1290 en bevestigd in ECLI:NL:RVS:2012:BY1693) kan worden aangenomen dat indien aan de afstandseisen van de Wgv of Activiteitenbesluit wordt voldaan, er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Met dit plan worden geurgevoelige objecten in de vorm van woningen verbouwd. Het plangebied ligt voor de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit buiten de bebouwde kom. Gelet hierop moet gemotiveerd worden in hoeverre de ontwikkeling andere bedrijven in de omgeving belemmert.



Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder Buren'

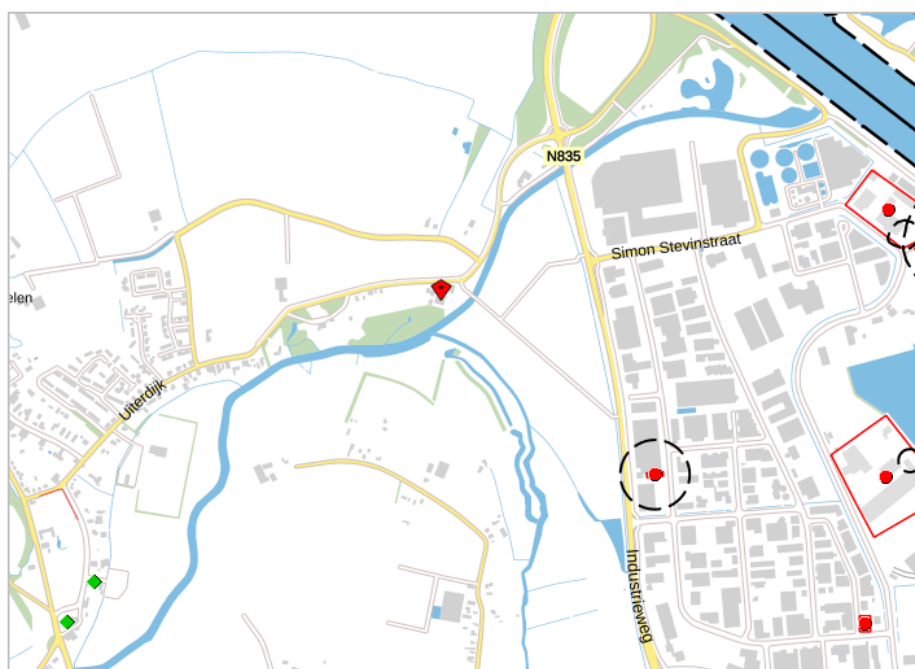
Binnen een afstand van circa 400 meter vanaf de gevel van het complex is een veehouderij gelegen. Gelet op de richtafstand en indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder (uit bovenstaande kaart) is de kans op geurhinder voor het planvoornemen nihil. Verder liggen binnen de invloedssfeer geen veehouderijen met dieren waarvoor een geurbelasting berekend moeten worden.

Uit bovenstaande redeneringen kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen haalbaar is en geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de veehouderij(en) in de omgeving. Verder zullen de woningen op hun beurt geen geurhinder ondervinden van de omgeving.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

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



Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie

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

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

Het aspect externe veiligheid is voor het plangebied niet relevant en vormt geen belemmering voor het planvoornemen

4.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens 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.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof

(PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien het hier om de verbouwing van een complex tot drie wooneenheden gaat, wordt ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg gebleven, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Water

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, indien en voor zover relevant, een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde, is het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich uitsluitend op een gebruikswijziging; er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of andersoortige consequenties voor de waterhuishouding in het gebied.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als **bijlage 2** bij deze onderbouwing. 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 het Waterschap Rivierenland aangeeft geen bezwaar te hebben tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

4.10 Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een boringsvrije zone en een intrekgebied. Voor boringsvrije zones en intrekgebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (§3.2.4 en 3.2.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen.

In de boringsvrije zone zijn bodemenergiesystemen verboden. Ook geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die

opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij gedeputeerde staten van de provincie Gelderland.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland voor boringsvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied en de boringsvrije zone. De aanduiding '*milieuzone – beschermingsgebied grondwater*' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het intrekgebied en de boringsvrije zone in acht genomen moeten worden. Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook altijd) is het niet nodig om in het bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

5 JURIDISCHE DOORVERTALING

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de doorvertaling van het initiatief naar de regels

De bestemmingstoedeling en de inhoudelijke bepalingen zijn gebaseerd op de vigerende regelingen uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2008,” het reparatieplan en de digitaal reeds vertaalde bestemmingen in de diverse 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.

5.2 De specifieke regeling

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

Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw is gesitueerd. Het hoofdgebouw is een monument en is als zodanig aangeduid.

Gelet op het feit dat het in deze een te behouden bestaand monumentaal pand betreft is sprake van het fixeren van bestaande bouw- en goothoogte maatvoering.

Binnen het monument zijn maximaal 3 woningen (op de verbeelding aangeduid met ‘maximum aantal wooneenheden’) toegestaan.

Voor de bij de woningen behorende bijgebouwen is de gezamenlijke bestaande oppervlakte aan bijgebouwen, zijnde 360 m², als ‘maximum oppervlakte bijgebouwen’ op de verbeelding aangeduid. De bijgebouwen dienen, rekening houdend met de vrijwaringszone van de weg op een afstand van 15 m.

Voor het gehele woonperceel is – overeenkomstig het archeologisch beleid van de gemeente Buren – de dubbelbestemming, *Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2*, opgenomen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de gronden, is over het gehele woonperceel de dubbelbestemming *Waarde – Cultuurhistorie*. Dit betekent dat alle bouwplannen getoetst dienen te worden aan het behoud van de cultuurhistorische waarde.

De aanduiding ‘*milieuzone – beschermingsgebied grondwater*’ vervult een signaleringsfunctie en maakt duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het intrekgebied en de boringsvrije zone in acht genomen moeten worden.

6 UITVOERBAARHEID

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 dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.(PM)

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt in het kader van de omgevingsdialoog afgestemd met de directe omgeving.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om te reageren op dit plan.

