

GEMEENTE BUREN

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VOGELENZANGSEWEG 50/52
TE LIENDEN**

JEKEL ADVIES BV
+RO-ADVIES +RO-DIGITAAL

Van Lawick v. Pabststraat 31, 6814 HA Arnhem, 0631684801

30220.10/170113ont

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1. Aanleiding	2
2. Ligging van het gebied	3
3. Geldend bestemmingsplan	3
4. Beleid hogere overheden	6

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	12
2. Inventarisatie	12
3. Milieuaspecten	13
4. Externe veiligheid	15
5. Archeologie	15
6. Flora en fauna	16
7. Waterhuishouding	17
8. Verkeer en parkeren	17
9. Duurzaam bouwen	17
10. Economische uitvoerbaarheid	17

3. BESCHRIJVING

1. Algemeen	18
2. Juridische aspecten	20

BIJLAGEN

Beplantingsplan	22
Onderzoek geluidhinder wegverkeer	23

1. INLEIDING

1 Aanleiding en context

De eigenaar van het perceel Vogelenzangseweg 50/52 te Lienden is van plan om het voormalig waterpompstation 'Baron Mr. W.F.F. van Verschuer' te verbouwen en geschikt te maken voor bewoning.

Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt een interne verbouwing van het voormalig pompstation aan de Vogelenzangseweg 50 tot woonhuis en het aanpassen van het deels ondergrondse overdekte waterbassin tot berging bij het woonhuis mogelijk te maken. Belanghebbende wil hierin zijn verzameling automobielen onderbrengen. Het hier voorheen gevestigde bedrijf met een showroom zwembaden en trainingscentrum met bijbehorend gastenverblijf is inmiddels verdwenen. Er is nu geen behoefte om een zo specifieke bedrijfsvorm op de onderhavige locatie mogelijk te maken. Niets doen zou de kans op verval van het gemeentelijk monument vergoten.

Het geldende bestemmingsplan staat evenwel de voorgestelde aanpassing van het pand en het waterbassin niet toe. De voorliggende onderbouwing dient er dan ook voor om dat de bestemming Bedrijf-beperkt omgezet wordt naar wonen en dat er, naast de bestaande vrijstaande woning, één woning in het voormalige pompgebouw bijkomt. Daarnaast wordt de verbouwing van het waterpompstation en het waterbassin mogelijk gemaakt voor het hobbymatig stallen van automobielen (oldtimers). Een en ander in het licht van het behoud van het unieke ensemble waaruit het waterpomppcomplex bestaat. In dat kader is het onderstaande betreffende de aanwezige waarden van belang.

Hoewel waterpompstations ook elders in Nederland te vinden zijn, is dit gebouwencomplex in zijn oorspronkelijkheid en gaafheid zeldzaam. Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2011 het complex van het voormalig waterpompstation met pompstation, bijbehorende dienstwoning, toegangsbrug, bassins, vlaggenmast en landschappelijke inrichting aan de Vogelenzangseweg 52, in Lienden op grond van de rapportage Waardestelling Complex voormalig waterpompstation Lienden aangewezen als gemeentelijk monument, overeenkomstig artikel 3 lid 1 en 2 van de Erfgoedverordening Buren 2010.

Het complex wordt in de waardestelling als volgt gewaardeerd:

"Het voormalig pompstation met bijbehorende dienstwoning is een goed en gaaf bewaard voorbeeld van utiliteitsbouw voor de watervoorziening. Het object is bijzonder als type, als complex (ensemblewaarde) en wat betreft architectonische kwaliteit. De ruime aanleg met oprijlaan en achterliggende tuinen is wellicht niet uniek, maar wel bijzonder.

Architectuurhistorische waarde

Het voormalig pompstation is van architectuurhistorische waarde vanwege de inwendige betonnen constructie, gecombineerd met een bakstenen exterieur (grotendeels witgeschilderd), de goede staat van het casco en de zorgvuldige vormgeving van de gebouwen. Ondanks de puur bedrijfsmatige functie van waterpompstation, is het hoofdgebouw van tal van karakteristieke detailleringen voorzien, zoals de geaccentueerde ingangspartij, dakgoot met klossen, de cirkelvormige vensters met fijne roede-indeling en met decoratieve 'waterpijpjes' en het bijzonder vormgegeven metselwerk op de hoekpunten van de lin-

kerzijgevel. Het gebouw is typologisch van belang als goed voorbeeld van een pompstation

Stedenbouwkundige waarde

Het complex is van stedenbouwkundig belang vanwege de ensemblewaarden van de diverse opstallen in relatie tot het complete complex, maar ook door de doordachte inrichting en aanleg van het hele terrein: omringd door watergangen, de brug met oprijlaan, open grasveld aan de voorzijde en de enorme tuin met water en riet aan de achterzijde. Bijzonder zijn de ruimtelijkheid en de zichtassen die de sobere inrichting van het perceel bepalen. Bovendien is het pompstation beeldbepalend en een markant gebouw, dat helder afsteekt tegen de groene omgeving. Het is al van verre zichtbaar en fungeert bovendien als een markant punt voor de inwoners van Lienden.

Cultuurhistorische waarde

Het pompstation is in de eerste plaats van cultuurhistorische waarde door de functie van het gebouw, namelijk de voorziening van water, een noodzakelijke levensbehoefte. Hierdoor is het gebouw van bijzondere waarde als tastbare herinnering aan de historische lokale waterhuishouding. De bijzondere relatie met het water komt zowel tot uitdrukking in de watergangen om de gebouwen heen, als in de karakteristieke vormgeving van het gebouw en natuurlijk inhoudelijk, door de functie waarvoor het gebouw gerealiseerd is.”

2. Ligging van het gebied

De onderstaande luchtfoto geeft met een rode omlijning de ligging van het perceel in het buitengebied weer, dat is gelegen op circa 1600 meter van de kom van Lienden. Meer westelijk ligt woongebied Lingemeer.



Luchtfoto

bron: Google earth

3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Buren”.

De bebouwing heeft in dat bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf - Beperkt” met als nadere aanduiding “showroom zwembaden en trainingscentrum met bijbehorend gastenverblijf”. Het voorste en achterste deel van het perceel heeft de bestemming Agrarisch. Het gebied is tevens voorzien van de nadere

aanduiding Bosontwikkelingszone.

Het kaartje op de volgende pagina is een uittreksel uit de geldende plankaart van het plangebied.



BESTEMMINGEN

ART.04



AGRARISCH

bijbehorend agrarisch bouwperceel

gt = glastuinbouw pk = bouwperceel permanente kunststofunnels

-w = zonder woning

... = letteraanduiding ten behoeve van de toegestane nevenactiviteit (zie voorschriften)

ART.13



BEDRIJF - BEPERKT

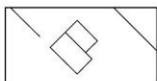
grens gebied nadere aanduiding

-w = zonder woning

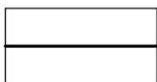
up = uitsluitend parkeren

... = letteraanduiding ten behoeve van de toegestane bestemmingsfunctie (zie voorschriften)

AANDUIDINGEN



BOSONTWIKKELINGSZONE



BESTEMMINGSGRENS

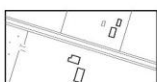


57 dB(A) CONTOUR
(BETUWEROUTE)

VERKLARINGEN



GEBIEDEN VALLEND BUITEN HET PLAN DIE ZIJN C.Q.
WORDEN OPGENOMEN IN ANDERE BESTEMMINGSPANNEN



TOPOGRAFISCHE
ONDERGROND



SCHAAL 1:5000

UITTREKSEL GELDEND PLAN

4. Beleid hogere overheden

Vanuit de rijks- en provinciale overheid en vanuit de regio is beleid geformuleerd dat een relatie heeft met het voornemen. Hieronder is, in zoverre relevant, een beknopt overzicht van dit beleid opgenomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen het laatstgenoemde doel is het in de SVIR opgenomen “Nationaal belang 10” van belang. Dit luidt: “ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten”. Voorliggend initiatief past, gezien het behoud van de monumentale en historische context van het voormalig waterpompstation binnen dit belang.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een basis voor het voornemen dat in deze ruimtelijke onderbouwing is neergelegd.

Nationaal Landschap

In 2005 heeft het Rijk de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota zijn twintig Nationale Landschappen aangewezen die “Internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland”.

In de Nota Ruimte is de volgende tekst opgenomen voor de Nationale Landschappen:

“Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheer en waar mogelijk worden versterkt.

In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen.

Binnen Nationale Landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling” het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich voldoende moeten kunnen ontwik-

kelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja-mits regime).”

Eén van deze Nationale Landschappen betreft een belangrijk deel van de westelijke Betuwe in Gelderland en het Kromme Rijngebied in Utrecht. Dit gebied is opgenomen als het Nationale Landschap Rivierengebied.

Met de aanwijzing van de Nationale Landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken. Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap.

Een Nationaal Landschap is geen “museumlandschap”. Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. “Behoud door ontwikkeling” is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.

Het Nationaal Landschap Rivierengebied heeft twee deelgebieden: het Gelders deel, de Betuwe, en het Utrechts deel, het Kromme Rijngebied. De begrenzing van het Gelderse deel van het Nationaal Landschap Rivierengebied wordt opgenomen in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Het gehele grondgebied van de gemeente Buren maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Rivierengebied.

Het voornemen dat in deze ruimtelijke onderbouwing is neergelegd betreft het behoud van het gemeentelijk monument van het voormalig waterpompstation. Daarmee sluit het voornemen aan bij de kwaliteitsaspecten die beoogd worden in dit Nationaal Landschap.

AMvB Ruimte / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met voorheen de werktitel AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

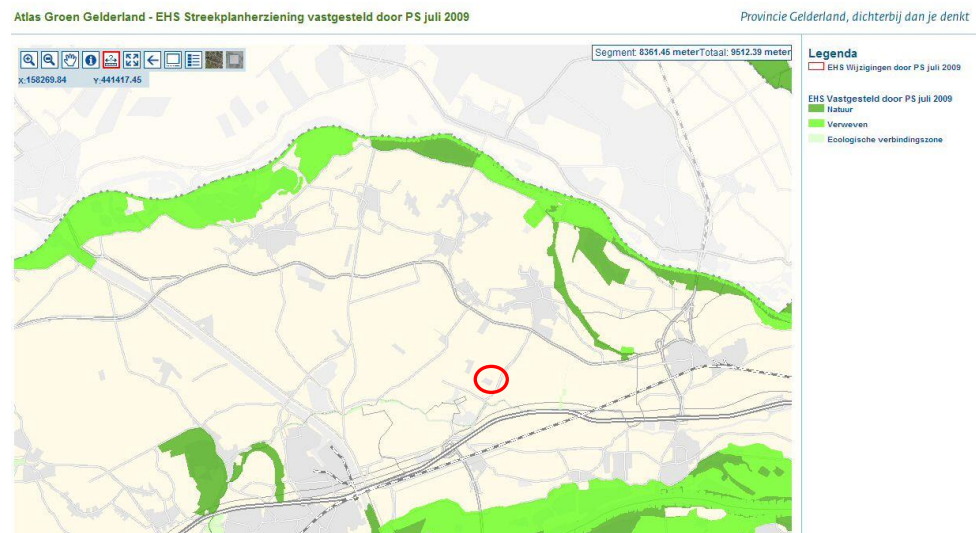
De voorliggende functiewijziging en de interne verbouwing zijn passend en vormen in het kader van de regels van de Barro geen belemmering. Naast het Barro is op 30 december 2011 ook de Ministeriele Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. Deze regeling omvat militaire terreinen, gebieden, objecten en zones. De voorliggende interne verbouwing heeft geen gevolgen voor de radarzone van Soesterberg, welke zich uitstrekt over het plangebied.

Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Buren zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft

het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Onderstaand wordt ingegaan op aspecten die in het streekplan voor het onderhavige plangebied worden aangehaald. De onderhavige locatie ligt buiten het gebied dat als EHS gebied is aangegeven.



De onderhavige gronden zijn op de Beleidskaart ruimtelijke structuur aangegeven als Multifunctioneel platteland. In het *multifunctioneel gebied* zijn meer functies mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie – in wisselwerking met de beleidsinstrumenten van de andere omgevingsplannen – de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland,
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei, de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren,
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,

- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.
- Behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden past binnen de beleidskaders zoals opgenomen in het streekplan.

In het streekplan is expliciet aangegeven dat wonen een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied is. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- voor glastuinbouwbedrijven geldt het beleid voor functieverandering alleen buiten de concentratiegebieden in de Bommelerwaard en Huisen-Bemmel en begrensde clusters. Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt.
- Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaan wij bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.).
- In het groenblauwe raamwerk en in de extensiveringsgebieden (zoals vastgelegd in de Reconstructieplannen) kan het verplaatsen van (intensieve) veehouderijbedrijven van provinciaal belang zijn; bijvoorbeeld als een dergelijke verplaatsing bijdraagt aan het realiseren van in provinciale plannen vastgelegde gebiedsdoelen (o.a. bescherming of verbetering kwetsbare natuur, of verbetering kwaliteit waardevolle landschappen). Om dergelijke verplaatsingen mogelijk te maken kan worden afgeweken van de algemene randvoorwaarden zoals in de paragrafen 2.3.4 en 2.3.5 aangegeven.

Voorliggend plan is passend binnen de beleidsdoelstelling van de provincie zoals opgenomen in het streekplan 2005.

Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke verordening Gelderland door provinciale staten vastgesteld. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande kernen voordoen.

De Ruimtelijke verordening Gelderland heeft geen directe gevolgen voor de interne verbouwing van een gemeentelijk monument.

De extra gewenste woning dient te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen, zoals opgenomen in bijlage 9.

In het Kwalitatief Woonprogramma IIII maakten de gemeenten binnen de Regio Rivierenland met de provincie afspraken over de woningbouw in de regio tot 2020. Het ging daarbij over het aantal te bouwen woningen en over de samenstelling. De gemeente Buren sprak af plannen te maken voor 1040 woningen. Dit aantal woningen komt voort uit het woningmarktonderzoek van 8 april 2011. De extra woning past binnen de afspraken.

Structuurvisie regio Rivierenland 2004-2015

De regionale denkbeelden zijn door de regio Rivierenland neergelegd in de structuurvisie regio Rivierenland 2004-2015.

De structuurvisie Rivierenland 2004-2015 formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die het speciale karakter van het landschap bepalen. Onder deze ruimtelijke structuurdragers wordt verstaan de dijken, uiterwaarden, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorisch landschap.

Het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden past binnen de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie.

De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid vanuit de rijks- en provinciale overheid en regio.

Structuurvisie Buren 2009-2019

De gemeente Buren is een landelijke gemeente, bestaande uit 14 kleinere kernen en een omvangrijk buitengebied tussen Waal en Neder-Rijn. Dit rivierenlandschap is nog relatief gaaf en is een belangrijke kwaliteit van de gemeente. Het gebied is niet voor niets aangewezen als Nationaal Landschap. De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil houden. De kwaliteiten van het landschap en de rijke cultuurhistorie bieden goede aanknopingspunten voor versterking van recreatie en toerisme binnen de gemeente. Hier liggen kansen voor versterking van de economische basis van de gemeente. De basis voor het ruimtelijk beleid van de gemeente ligt in het cultuurhistorisch verleden en het aanwezige landschap. Beide aspecten zijn in deze structuurvisie daarom uitvoerig geanalyseerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.

Het voorliggende plan streeft na het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand aan de Vogelenzangseweg en is passend binnen de Structuurvisie Buren.

Beleid zoals opgenomen in buitengebied Buren 2008

De gemeente heeft in het bestemmingsplan buitengebied Buren regelingen opgenomen waarin is aangegeven dat behoud van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten een ruimere mogelijkheid biedt tot aanpassing ten behoeve van gebruik als woning.

In artikel 62 lid 12 van het bestemmingsplan Buitengebied Buren is aangegeven dat Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen voor de verbouw tot nieuwe woningen of wooneenheden in geval van volledige bedrijfsbeëindiging van een niet-agrarisch bedrijf beperkt, in het geval sprake is van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsgebouwen, indien en voorzover het bebouwing betreft welke als Rijks- of gemeentelijk monument is aangemerkt, dan wel, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie is gebleken dat sprake is van een zodanige karakteristieke waarde dat handhaving van de gebouwen vanuit dat oogmerk gewenst is.

Deze regeling is in deze bijzondere situatie waarin ook de verbouw van het overdekte waterbassin welke onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk monument tot bergingsruimte is opgenomen. In verband met de omvang van het bijgebouw in relatie tot het maximaal toelaatbare bijgebouw bij een woning is wijziging op grond van de nadere voorwaarden in de bestemmingsregeling niet voldoende om het nu voorliggende bouwplan voor de verbouw van het overdekte waterbassin mogelijk te maken. De verbouw van het overdekte waterbassin is in het kader van het behoud van het gemeentelijk monument, passend binnen het hier gehanteerde beleid.

Door te zijner tijd in de bestemmingsregeling het huidige bebouwde oppervlak als maximum op te nemen worden geen nieuwe bijgebouwen mogelijk gemaakt.

2. ONDERZOEK

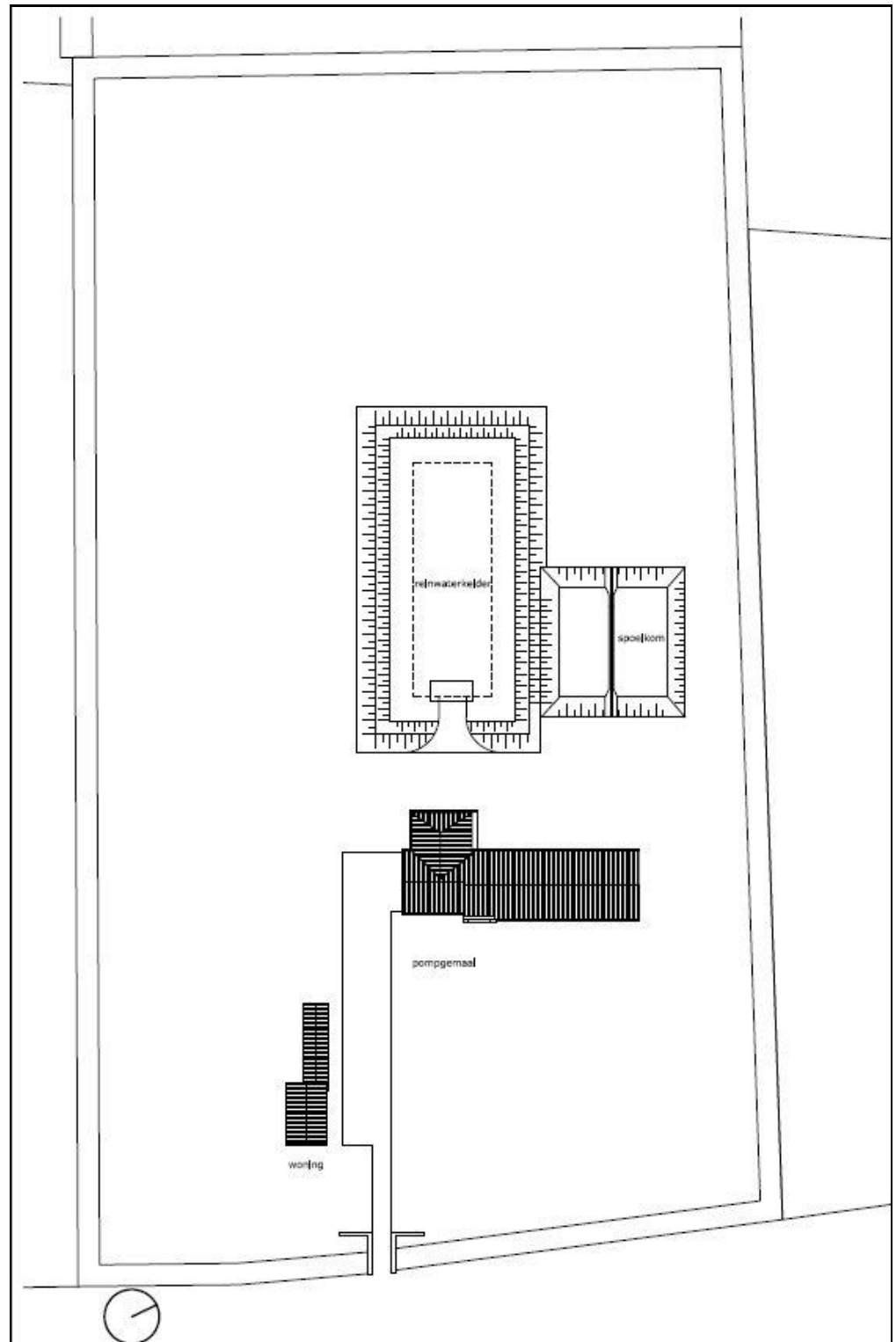
1. Algemeen
In het licht van het voornemen van de interne verbouwing van het pand Vogelenzangseweg 52 is een aantal zogenoemde omgevingsaspecten gezien op eventuele consequenties daarvan. Achtereenvolgens worden de inventarisatie, de milieuaspecten, de externe veiligheid, de archeologie, flora en fauna, de waterhuishouding, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid behandeld.
2. Inventarisatie
Het perceel, ligt aan de Vogelenzangseweg in het buitengebied. De totale oppervlakte van het complex is ruim 16.500 m². Het complex is bereikbaar van de openbare weg via een toegangsbrug. In het verlengde van de brug ligt op de oprijlaan met rechts leilinden en daarachter, voor het pompgebouw, een groot gazon met terzijde enkele monumentale eiken. Op het lommerrijke perceel is een bedrijfswoning met een aantal bijgebouwen aanwezig. Het meest prominente bijgebouw (Vogelenzangseweg 50) is het voormalig waterpompstation 'Baron Mr. W.F.F. van Verschuer' met kelders en bassins van destijds de Waterleiding Maatschappij Gelderland. Achter het pompstation bevindt zich rechts een open bassin en links een half ingegraven reservoir. Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2011 het pand Vogelenzangseweg 52, in Lienden aangewezen als gemeentelijk monument, overeenkomstig artikel 3 lid 1 en 2 van de Erfgoedverordening Buren 2010.



foto voormalig waterpompstation

De aangrenzende gronden kennen een agrarisch gebruik. Het dichtst bij gelegen agrarisch bouwperceel aan Hoogmeien 26 ligt op circa 380 meter afstand tot het WMG gebouw.

Op het kaartje op de volgende bladzijde is de bestaande situatie weergegeven. Daaruit blijkt de ligging van het hierboven omschreven ensemble van de onderdelen van het voormalige drinkwaterpompstation.



Bestaande situatie

3. Milieuaspecten

Bodemonderzoek

Het initiatief betreft een interne verbouwing van het voormalige waterpompstation. Een bodemonderzoek kan daarom in dit kader achterwege blijven.

Geluidhinder

Het initiatief betreft een functieverandering waarbij een nieuwe woning mogelijk

gemaakt wordt. In het kader van de Wet geluidhinder heeft voor de nieuwe woning onderzoek naar de geluidhinder vanwege het wegverkeer te worden verricht.

De afstand van de nieuwe woning tot de Vogelenzangseweg bedraagt 55 meter. Ten behoeve van de voorgenomen aanpassingen is in april 2012 door Sonsbeek Adviseurs in het kader van de Wet geluidhinder de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer onderzocht.

De planlocatie ligt aan de Vogelenzangseweg. De maximum snelheid op de Vogelenzangseweg bedraagt 60 km/u. De wettelijke zonebreedte bedraagt voor deze weg 250 meter ter weerszijden van de weg. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze weg. De ontworpen woning staat op circa 55 meter uit de as van de Vogelenzangseweg.

Onderzocht is geluidsbelasting op de dichtst bij de weg gelegen gevel. De geluidsbelasting op dit punt bedraagt 46dB. Deze waarde is lager dan de grens uit de Wet geluidhinder van 48dB. Het onderzoek akoestisch wegverkeerslawaai is als bijlage opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven behorend bij een veehouderij. De Wgv geeft normen (in odour-units per kubieke meter lucht) voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object¹⁾ (bijvoorbeeld woningen). In de geurverordening gemeente Buren is in het buitengebied een geurnorm van 10 ouE/m³ vastgelegd.

De afstand van de nieuwe woning tot het dichtst bij gelegen agrarisch bouwperceel Hoogmeien 26 bedraagt circa 380 meter. De huidige bedrijfsvoering is gezien de aanwezige veestapel en afstand tot de geplande nieuwe woning zodanig dat ruimschoots voldaan wordt aan de geurnorm.

Overige milieuhinder

Het initiatief betreft een functieverandering waarbij de voormalige waterpompstation wordt verbouwd tot woning. De afstand van de nieuwe woning tot het dichtst bij gelegen agrarisch bouwperceel bedraagt circa 380 meter. Deze afstand is zodanig dat dit bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt. Op circa 210 meter afstand van het voormalige waterpompstation is een pallet-handel gevestigd. Op grond van de VNG lijst valt dit bedrijf als Groothandel in hout en bouwmaterialen op de bedrijfscategorie 3.1. Tot dergelijke bedrijven dient een afstand van 50 meter in acht genomen te worden.

Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met

- #### 4. Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde functie en de uitbreiding daarvan.



Bron: risicokaart Gelderland

5. Archeologie

De archeologische verwachtingskaart is een “voorspellingskaart waarop de verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. De verwachtingskaart is opgesteld op basis van archeologische informatie uit het gebied zelf en op grond

van archeologische informatie uit landschappelijk vergelijkbare gebieden. Gekeken is naar de mogelijkheden van het landschap in het verleden. Onderzocht is welke locaties geschikt waren voor bewoning en welke in de nabijheid gelegen locaties geschikt waren voor landbouw en veeteelt. Bij het opstellen van de verwachtingskaart is gebruik gemaakt van historisch kaartmateriaal. Tevens is bij het opstellen van de verwachtingskaart rekening gehouden met bekende bodemverstoringen binnen het onderzoeksgebied.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor de beleidsadvieskaart. Voor de verschillende zones op de beleidsadvieskaart zijn verschillende adviezen met betrekking tot de archeologische waarden opgesteld.



Kaartbijlage 4
Gemeente Buren Archeologische beleidsadvieskaart

Archeologische verwachting	Beleidsadvies		
	Doelstelling voor behoud	Voorwaarde voor behoud	Indien niet aan voorwaarde wordt voldaan
Hoog, reits ouder dan 1,5m betreden mozaïek of deeltelling onbekend	Behoud in huidige staat van eventuele reits	Plangebieden in de historische kern groter dan 1000m ² en in overig gebied groter dan 1000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein; geen bodemverstorende dieper dan 30 cm - mozaïek	Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening vroegtijdig archeologisch onderzoek laten uitvoeren en streven naar inpassing van terreinen met archeologische waarden (zie rapport)
Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele reits	Plangebieden groter dan 2000 m ² en/of gelegen binnen straal van 50 m van AMK-terrein; geen bodemverstorende dieper dan 30 cm - mozaïek	
Laag	Geen	Plangebieden in zones met bodemverstoringen of kleiner dan 10 ha; geen	Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden wordt de gelegenheid genomen de werkzaamheden te begeleiden. Plangebieden groter dan 10 ha en (voormalig) kongebied verkennde fase van inventariserend veldonderzoek (later) uitvoeren

Op de Archeologische beleidsadvieskaart hebben de onderhavige gronden deels een lage en deels een middelhoge archeologische verwachting. Voorliggend bouwplan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing. In het geval dat er op het terrein binnen het gebied dat een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm over een oppervlak groter dan 1000 m² dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

6. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet van kracht. Door middel van deze wet worden een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

Het initiatief betreft een functiewijziging waarbij gebruik gemaakt wordt van de ongewijzigde bestaande situatie. Er zijn geen gevolgen voor flora en fauna.

Ten aanzien van het bomenbestand wordt opgemerkt dat een deel van het bomenbestand populieren betreffen. De leeftijd van deze populieren kan aanleiding geven tot het kappen daarvan. Een en ander zal in overleg met de gemeente plaatsvinden.

- | | |
|---------------------------------|--|
| 7. Waterhuishouding | <p>Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het “Waterbeleid voor de 21^e eeuw” (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”.</p> <p>Het voorliggende initiatief betreft een interne verbouwing en een functiewijziging waarbij geen nieuw verhard oppervlak wordt aangelegd. Derhalve blijft de voorliggende bebouwing beneden de door het waterschap aangegeven ondergrens van 1500 m². Er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding.</p> |
| 8. Verkeer en parkeren | <p>De voorgestelde aanpassing heeft geen significante gevolgen voor de hoeveelheid verkeersbewegingen op de Vogelenzangseweg. Het stallen van oude automobielen, met een hobbymatig karakter, in de voormalige te verbouwen reinwaterkelder heeft geen gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen. Er is slechts één persoon die gebruik maakt van deze automobielen.</p> <p>Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.</p> |
| 9. Duurzaam bouwen | <p>In het licht van de milieukundige duurzaamheid heeft belanghebbende de ambitie om het complex energieneutraal te realiseren. Het plaatsen van zonnecollectoren is daartoe een van de voorgenomen maatregelen.</p> <p>In de context van maatschappelijke duurzaamheid blijft een uniek ensemble van een voormalig waterpompstation behouden.</p> |
| 10. Economische uitvoerbaarheid | <p>De activiteiten worden uitgevoerd door belanghebbende. Er behoeven aan de bestaande gemeentelijke infrastructuur geen aanpassingen verricht te worden. Met belanghebbende zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.</p> |

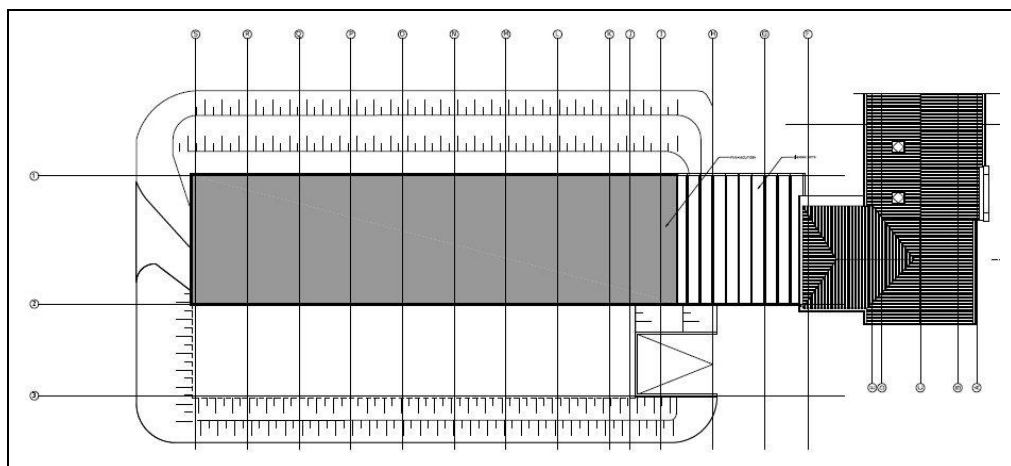
3. BESCHRIJVING

1. Algemeen

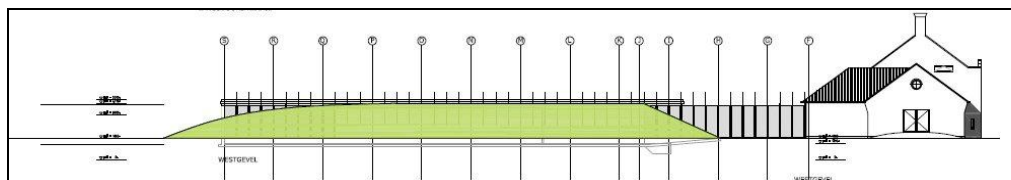
In de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op het initiatief om op het perceel aan de Vogelenzangseweg het bestaande pompstation te verbouwen tot een nieuwe woning en een berging voor het hobbymatig stallen van automobielen (oldtimers). Daarmee wordt een uniek ensemble behouden. Ook is in de inleiding uitvoerig ingegaan op de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het complex.

In het licht van het behoud van het unieke ensemble waaruit het waterpomp-complex bestaat, wordt als uitzondering op het heersende beleid als uitgangspunt genomen dat het gezamenlijk oppervlak van het pompgebouw met het bijbehorende waterbassin en spoelkom niet mag worden vergroot. Dat brengt met zich mee dat de te realiseren berging ten behoeve van de automobielen niet groter zal worden dan bruto 1665 m², zijnde het huidige gezamenlijke oppervlak van waterbassin en spoelkom. De spoelkom zal als vijver gebruikt gaan worden. Het pompgebouw zelf wordt verbouwd tot woonhuis. Het bestaande, vrijstaande woonhuis blijft aanwezig, waardoor straks twee woningen op het perceel aanwezig zullen zijn.

Onderstaand is het voorstel voor de verbouw opgenomen. Het waardevolle karakter van de bebouwing blijft daarin behouden.

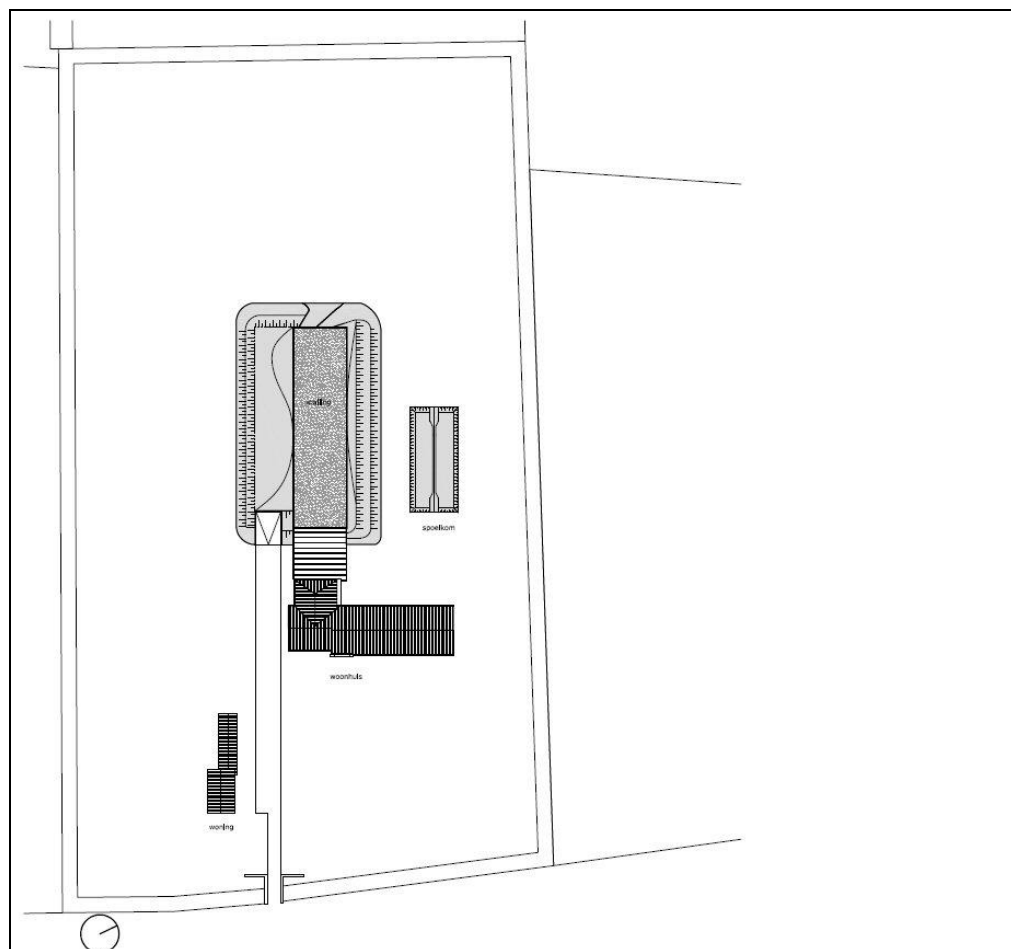
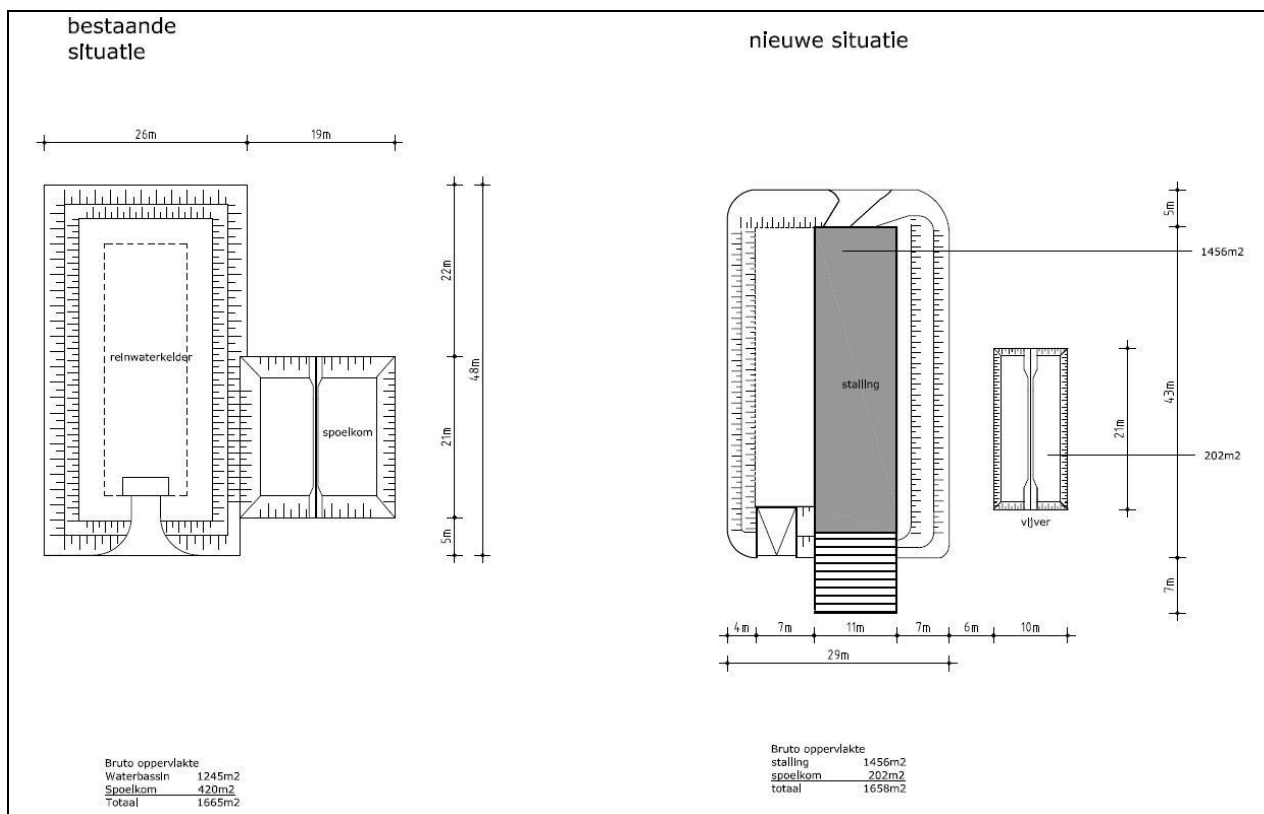


Bovenaanzicht bouwplan met verdiept gelegen berging



Aanzicht van de zuidwestzijde

Op de kaartjes op de volgende bladzijde zijn eerst, naast elkaar, de bestaande en de toekomstige situatie van het waterbassin en de spoelkom opgenomen en is vervolgens de nieuwe situatie op het gehele perceel opgenomen.



Nieuwe situatie

Voor het perceel is voorts een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is achterin deze onderbouwing als bijlage opgenomen.

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 19-09-2011 is het plan behandeld in het vooroverleg van de welstandscommissie. Op 12-10-2011 heeft zitting in de Grote commissie plaatsgevonden. De welstand heeft positief gereageerd op het voorliggende bouwplan.

Samenvattend bestaan er geen ruimtelijke bezwaren tegen de voorgestelde verbouwingen. Het nu voorliggende bouwplan, dat de basis vormt voor deze onderbouwing, leidt tot behoud en versterking van het gemeentelijk monument. Uit de gevoerde omgevingsonderzoeken zijn voorts geen belemmeringen aangetroffen ten aanzien van de voorgestelde functiewijziging.

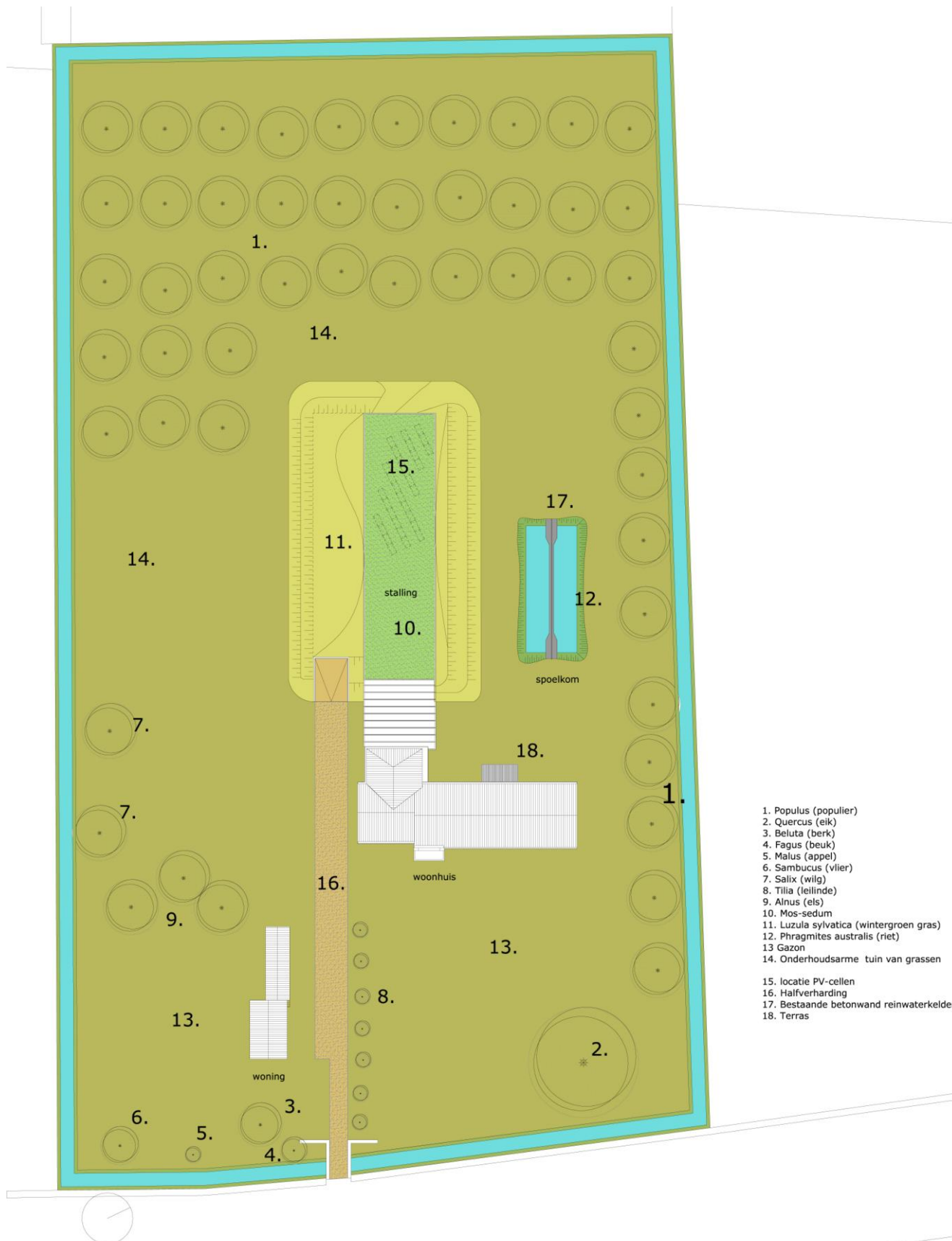
2. Juridische aspecten

Het bestemmingsplan Buitengebied Buren maakt het niet mogelijk de voorgestelde functie op grond van de voorschriften van dat plan te realiseren. De wetgever biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Van die mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. De daartoe nodige onderbouwing betreft het voorliggende document.

De voormalige bedrijfswoning Vogelenzangseweg 52 en het voormalig pompstation Vogelenzangseweg 50 krijgen elk de bestemming Wonen. De maximale bebouwde oppervlak van de bebouwing voor het perceel Vogelenzangseweg 50 zal worden vastgelegd op de bestaande oppervlakte van het voormalig pompstation met waterbassin en spoelkom. Uitbreiding daarvan is daarna niet meer mogelijk. De voormalige bedrijfswoning krijgt dezelfde bouwmogelijkheden zoals die gelden voor alle overige woningen in het buitengebied. Een belangrijk deel van het terrein krijgt de bestemming Bos overeenkomstig het huidig gebruik. Daarmee wordt het hele perceel dat als gemeentelijk monument is aangeduid overeenkomstig de bedoeling van de rapportage Waardestelling Complex voormalig waterpompstation Lienden geregeld. Het geldende bestemmingsplan buitengebied Buren maakte overigens een omzetting van de onderhavige gronden naar bosontwikkeling mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid.

De status van de bebouwing als gemeentelijk monument legt daarnaast beperkingen op aan het eventueel toekomstige aanpassingen van de bebouwing.

BIJLAGE BEPLANTINGSPLAN



BYTR			
Inrichtingsvoorstel beplantingsplan			
project:	transformatie pompstation		
opdrachtgever:	dhr C. Visser		
versie & datum:	schaal:	1:500	projectnr:
A 14-04-2012	formaat:	A3	1113
B 16-05-2012	getekend:	T.W.	
C 10-10-2012			
D 22-10-2012	fase:	tekennings	versie:
E 11-01-2013	DO	S_03	E

BIJLAGE

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Daartoe is de geluidsbelasting aan de (toekomstige) gevels van de vrijstaande woning bepaald. Maatgevend is de situatie aan het einde van de planperiode (2022). Kort wordt ingegaan op het wettelijk toetsingskader met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Daarna komen de invoergegevens van de berekeningen aan bod. Vervolgens worden de resultaten van de geluidsberekeningen behandeld. Waarna de conclusies van het onderzoek worden weergegeven. Achteraan zijn de rekenbladen met in- en uitvoergegevens opgenomen.

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat er, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, langs alle wegen geluidszones zijn. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) aan wettelijke normen te voldoen. De breedte van de geluidszone is vastgelegd in artikel 74, lid 1 Wet geluidhinder. Voor voorliggend plan is alleen de Vogelenzangseweg als gezoneerde weg van belang. De wettelijke zonebreedte bedraagt voor deze weg 250 meter ter weerszijden van de weg. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze weg.

Normstelling Wgh

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat binnen de wettelijke geluidszone van bestaande wegen de geluidsbelasting aan de buitengevels van vrijstaande woningen een grenswaarde van 48 dB geldt. Deze grenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze grenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger. Zijn deze maatregelen niet mogelijk, niet gewenst of niet doeltreffend, dan kunnen Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden een hogere grenswaarde vaststellen.

Rekenmethode

Met behulp van de Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is de specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van het gebouw berekend op basis van het verkeersgegevens van de gemeente Buren en de onderverdeling die daarin is opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB. Deze aftrek is mogelijk omdat de verwachting bestaat dat motorvoertuigen op middellange termijn stiller worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km / uur geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met snelheid hoger dan 70 km / uur geldt een aftrek van 2 dB. Op de Vogelenzangseweg geldt een maximum snelheid van 60 km per uur.

Invoergegevens

Hierna zijn de ingevoerde gegevens beschreven die voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd.

Verkeersintensiteiten

De etmaalwaarden op de Vogelenzangseweg bedroeg in 2007 3510 motorvoertuigen. Voor de onderverdeling in voertuigtype is een aanname gedaan van vergelijkbare wegen.

	Lichte mvt	Middelzware mvt	Zware mvt	Overig	Totaal
Etmaal	91%	7%	2%		100%
7-19 uur	70%	5,5%	1,5%		77%
19-23 uur	15,28%	0,65%	0,07%		16%
23-7 uur	6,25%	0,6%	0,15%		7%

Voor de berekening van eventuele geluidhinder is een verwachting benodigd van de verkeersontwikkeling in 10 jaar. Wanneer rekening wordt gehouden met de extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe bebouwing en een groei in verkeersintensiteit van 1% per jaar worden voor 2022 de volgende etmaalwaarden verwacht:

Lichte motorvoertuigen: 3709
Middelzware motorvoertuigen: 285
Zware motorvoertuigen: 81
Totaal: 4075

Verhardingsbreedte en afstand weg as tot gevel

De verhardingsbreedte is de breedte van het verharde deel tussen de gevel en de as van de weg.

Wegkenmerken

Voor de Vogelenzangseweg is gerekend met asfalt verharding.

Verkeerssnelheden

Voor de Vogelenzangseweg is gerekend met een maximumsnelheid van 60 km / uur.

Waarneemhoogte

In het plan wordt een gebouw in twee lagen mogelijk. In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevel berekend op 4.5 meter.

Resultaten onderzoek

De geluidsbelasting op de gevel is berekend op een 55 meter uit de as van Vogelenzangseweg bedraagt 51 dB. Na de aftrek van 5dB conform artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt de geluidsbelasting 46dB als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Vogelenzangseweg.

Conclusie

De geluidsbelasting op 30 meter uit de as van de Vogelenzangseweg bedraagt 46dB. Deze waarde is lager dan de grens uit de Wet geluidhinder van 48dB. Ten behoeve van de Wet geluidhinder hoeven er geen nadere maatregelen genomen te worden.

Sonsbeek Adviseurs bv
Arnhem, 20 april 2012

Standaard Rekenmethode I

Weg / Straatnaam:

Datum berekening:

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	238	156	32
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	18	7	3
Zware vrachtwagens per uur	6	1	1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	55
Hoogte van waarnemer	4,5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0,9
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	51.3921
Berekende geluidniveau in Lden	50.7586
Berekende geluidniveau in Lnight	41.3921
Reset	Bereken

© 2004 CROW — laatste wijziging: 24 september 2009