

Ruimtelijke Onderbouwing
Terweistraat 2 te Zoelen

GEMEENTE BUREN



Planstatus: ontwerp

Datum: 1 oktober 2013

Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd

Kenmerk Buro SRO: SR120189

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Beschrijving plangebied	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis Zoelen	7
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	11
3.1 Europees- en Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijke beleid	19
4 milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Beoordeling m.e.r. (milieueffectrapportage)	22
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4 Bodem	25
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Flora en fauna.....	27
4.7 Geluid	28
4.8 Geur	29
4.9 Luchtkwaliteit	30
4.10 Verkeer	31
4.11 Waterhuishouding.....	31
4.12 Spuithinder	35
5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Bijlagen	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning en een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen. Beide gebouwen zijn gedateerd. De woning zal op het perceel herbouwd worden maar dan op een andere plek. Het bestaande kantoorpand blijft behouden. De bestemming van de gronden wijzigt niet.

De bouwregels van het bestemmingsplan schrijven voor dat de bestaande bebouwing, zowel de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning op dezelfde plek moeten worden herbouwd. De beoogde ontwikkeling strookt dan ook niet met het vigerende beleid. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking nodig. Onderhavige onderbouwing is ten dienste van deze afwijkingsprocedure.

1.2 Plangebied

Het perceel aan de Terweistraat grenst direct aan de kern Zoelen. Het bedrijf ligt aan de oostzijde van de kern en maakt planologisch onderdeel uit van het buitengebied. Direct tegenover de Terweistraat 2 aan de westzijde ligt een nieuw woonwijkje. De gronden ten noorden en oosten van de planlocatie zijn in gebruik als boomgaard. Aan de zuidzijde ligt de Uiterdijk met woningen. Dit is een van de hoofdontsluitingswegen van Zoelen.



Luchtfoto Zoelen met plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel Terweistraat 2 is “Buitengebied Buren 1^e herziening”. Hierin heeft het perceel de bestemming “Bedrijf - Beperkt” met als specifieke functieaanduiding ‘kantoor’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologisch onderzoeksgebied 1 waarde’. Zoals vermeld bij de aanleiding past de beoogde ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 stilgestaan bij de ontstaansgeschiedenis van het buitengebied. Tevens is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en beoogde situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 is de toekomstige situatie vergeleken met de diverse beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie getoetst aan de diverse omgevings-, en milieuaspecten. Ten slotte is in hoofdstuk 5 een beschrijving opgenomen over de maatschappelijke en economische haalbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

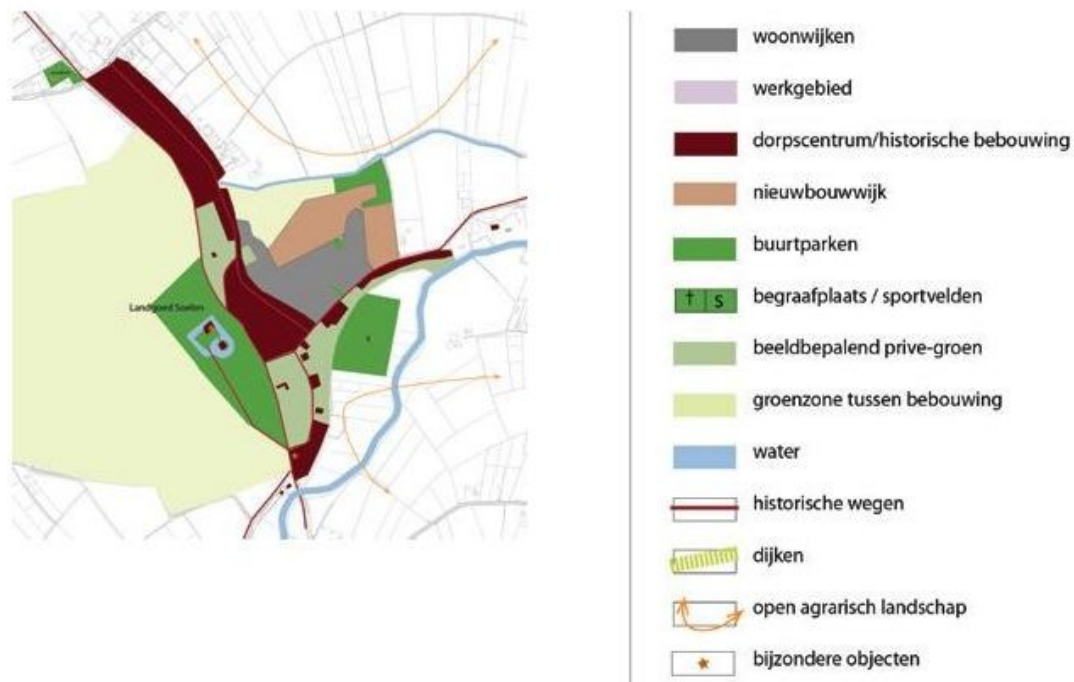
2.1 Ontstaansgeschiedenis Zoelen

Ontstaansgeschiedenis

Op een natuurlijk gevormde verhoging in de Betuwe is, ter plaatse van de voormalige river de Soel, Zoelen ontstaan. Aan weerszijden van de gebogen stroombedding hebben zich op ongeveer 100 meter van elkaar op de voormalige oeverwallen een westelijke en oostelijke dorpsweg gevormd. Langs deze wegen zijn aan weerszijden over een afstand van 1500 meter boerderijen gebouwd. De tussengelegen open ruimte, bestaande uit lagere gronden, deed oorspronkelijk dienst als 'brink' in het dorp.

Ten westen van het dorp is in de loop der eeuwen het landgoed Soelen ontstaan. De uitbreiding van Zoelen heeft in oostelijke richting plaatsgevonden. In de jaren '60 is het uitbreidingsplan de Vergarde gerealiseerd. Eind jaren '80 zijn om deze uitbreiding woningen als een 'schil' om de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Ruimtelijke structuur



Overzicht ruimtelijke structuur Zoelen (bron: Groenbeheerplan 2010)

Zoelen kent een open bebouwingsbeeld. Vrijstaande bebouwing wordt afgewisseld met onbebouwde plekken in gebruik als moestuin of boomgaard. De boerderijen die in sterke mate door hun functie het gezicht van het dorp bepalen, behoren merendeel tot het zogenoemde hallehuistype. Kenmerkend voor Zoelen is de T-vormige rieten kap, waarbij het dwarshuis dat anderhalve verdieping telt op de weg is gericht. Daarnaast is de aanwezigheid van veel landarbeidershuisjes een opvallend kenmerk.

Een kenmerkend punt van de structuur van het dorp is de ligging van de kerk en de dorpsituatie rondom de kerk in het uiterste zuiden van het dorp in de directe nabijheid van de rivier de Linge. Ter plaatse van de kerk komen aan de noordzijde de oprijlaan naar huis Soelen, de Achterstraat en de Kerkstraat bijeen en aan de zuidzijde de Molenweg en de weg naar de brug over de rivier de Linge. Door de samenkomen van deze wegen is hier sprake van een centraal punt, dat echter niet tot centrumvorming heeft geleid. Naast de kerk vormt molen "de Korenbloem" aan de Molenstraat een oriëntatiepunt. Ten westen van de kern ligt, op een eiland op het landgoed Soelen, het versterkte huis Soelen. Een poortgebouw geeft toegang tot het huis. Aan de noordzijde grenst het gebied van huis Alden Haag. Het gebied met huis Soelen, huis Alden Haag en de zuidzijde van de kern vormen tezamen een waardevolle nederzettingstructuur en hebben sinds 1984 de status als beschermd dorpsgezicht.

De oude kern heeft vrijwel aan alle zijden nog waardevolle ruimtelijke relaties met het omliggende landschap, enerzijds met de uiterwaarden en de rivier de Linge, anderzijds met landgoed Soelen (ten westen van de kern) en Landhuis Djoerang (ten oosten van de kern).

Functionele structuur

De woonfunctie in de kern Zoelen is vanuit het midden van de kern met name richting het noorden en het oosten gelegen. De aanwezige voorzieningen, bedrijven en een kantoor zijn verspreid in de kern aanwezig. Ten oosten van het woongebied is daarnaast een sportterrein gelegen. De gronden in het westen van de kern bestaan uit het landgoed Soelen. Dit landgoed bestaat uit weilanden, bossen en het huis Soelen. Rondom de hiervoor genoemde gebieden zijn binnen de begrenzing van het bestemmingsplan verschillende agrarische gebieden aanwezig.

Planspecifiek

Zoals aangegeven in de aanleiding valt de planlocatie planologisch in het buitengebied van de gemeente Buren. Echter gezien de ligging direct tegen de kern aan maakt het ruimtelijk functioneel onderdeel uit van de kern Zoelen. In de functionele beschrijving is aangegeven dat de niet woonfunctie verspreid in de kern aanwezig is. Onderhavige bedrijfsfunctie is aan te wijzen als één van de in de kern verspreid gelegen functies. Onderhavig plan betreft geen grootschalige wijziging waardoor de ruimtelijke of functionele structuur van de kern niet in het geding is.

2.2 Huidige situatie

Op het perceel Terweistraat 2 is momenteel een bedrijfswoning, een kantoor en een loods aanwezig. De overige gronden zijn als tuin en weiland ingericht. Op de onderste afbeelding is aan de rechterzijde Terweistraat 2 deels zichtbaar.



Directe omgeving plangebied (plangebied in geel kader n.b. nieuwbouwwijkje ontbreekt op de luchtfoto)



Aanzicht plangebied

2.3 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning en de sloop van een loods. In de toekomstige situatie blijft de woning gebruikt worden als bedrijfswoning. De inhoud van de nieuwe woning wordt met maximaal 100m³ vergroot. Dit is ook de maximale vergroting die volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.



3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit, zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen, waren de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij wordt uitgegaan van het 'decentraal, tenzij...'-principe. Hiermee wordt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- voor een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoet water heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Gelet op de grootte en de aard van de beoogde ontwikkeling is geen sprake van rijksverantwoordelijkheid. Daarmee behoeft enkel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De vraag of er vraag is naar de nieuwe ontwikkeling kan primair beantwoord worden dat het een particulier initiatief betreft met de wens te investeren in eigen grond. Het betreft geen bedrijfsmatige en of overheidsinvestering waarvan de vraag niet direct aantoonbaar is. Gelet op de eigendomssituatie grenzend aan het stedelijk gebied is het verklaarbaar dat de ontwikkeling net buiten het stedelijk gebied plaatsvindt. Hergebruik van de bestaande objecten is van toepassing op het kantoorpand. De loods en bedrijfswoning zijn dermate gedateerd dat investering in hergebruik zeer kostbaar is en niet het optimale eindresultaat oplevert. Op basis van deze afweging is sloop nieuwbouw verantwoord. Het plan betreft derhalve sloop/nieuwbouw van de woning. Er wordt geen woning toegevoegd.

De inpassing van het plan vindt plaats op eigen terrein. De stedenbouwkundige relaties met de omgeving zijn beperkt. De ontsluiting van het terrein wordt verplaatst zodat deze haaks aansluit op de straat van het tegenovergelegen woonwijkje.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

In het Barro worden zes onderwerpen beschreven:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende negen onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;

- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaagen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Onderhavig plan heeft geen raakvlak met bovengenoemde projecten en de daarbij behorende belangen. Derhalve worden geen belemmeringen voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 hebben Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het streekplan worden de beleidskader aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

In het streekplan wordt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden verdeelt:

- Het rode raamwerk;
- Het groen-blauwe raamwerk;
- Het multifunctionele gebied.

De verschillende gebieden worden weergegeven op de Beleidskaart ruimtelijke structuur.

Alle kernen zijn op de beleidskaart gelegen in het 'multifunctioneel gebied'. Dit gebied omvat het bebouwd gebied buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het multifunctioneel gebied is ruimte voor meervoudig ruimtegebruik (verweven functies) in dorpen, steden en landelijk gebied.

Waardevolle landschappen

De kernen Buren, Lienden, Eck en Wiel, Ingen, Kerk-Avezaath, Zoelen, Erichem en Ommeren zijn binnen het multifunctioneel gebied aangewezen als 'waardevol landschap'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in de relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De 'ensemble'-waarde van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten van het waardevolle landschap in de gemeente Buren (waardevol landschap Buren – Kerk-Avezaath) zijn:

- karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied;
- leesbare ontstaansgeschiedenis zoals plaatselijk zeer onregelmatige blokverkaveling, bijzondere geboden percelen, karakteristieke oude bouwlanden en oude bewoningsplaatsen.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven.



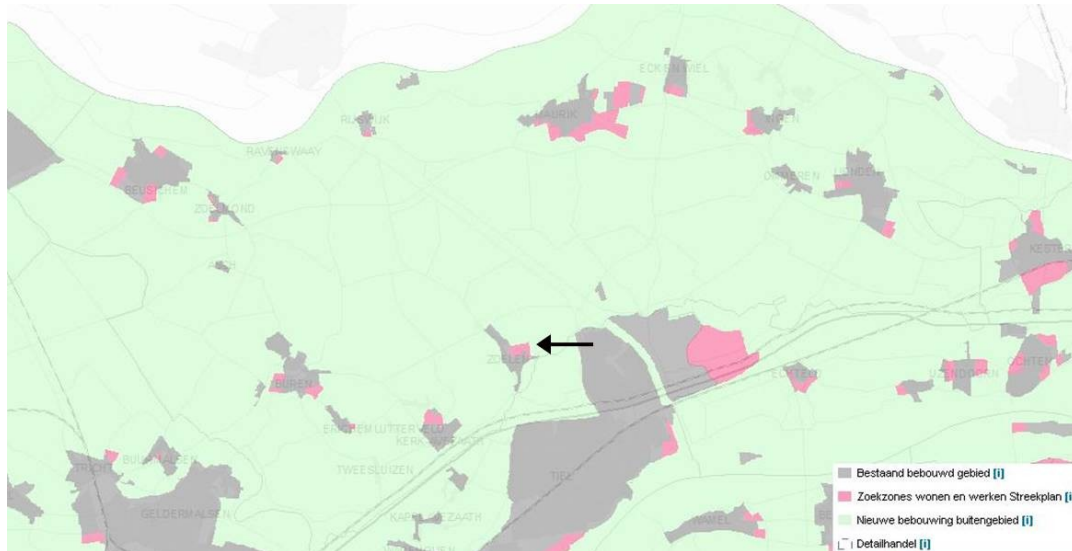
3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De regels in de RVG (geconsolideerde versie) hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden afgestemd op deze verordening. De regels hebben met name betrekking op het landelijk gebied. Enkele onderwerpen die in de RVG worden geregeld zijn verstedelijking, bedrijventerreinen, recreatiewoningen en -parken, glastuinbouw, waterwingebieden, ecologische hoofdstructuur en Nationale landschappen.

Hiernavolgend zijn de onderwerpen behandeld die mogelijk relevant zijn voor de planontwikkeling.

Verstedelijking

Nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is slechts toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de zoekzones wonen en werken (Streekplan). Op de volgende afbeelding zijn deze gebieden weergegeven.



Ruimtelijke verordening Gelderland – Verstedelijking (planlocatie nabij pijl)

Het plangebied valt buiten het bestaand stedelijk gebied. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling betreft echter de verplaatsing van een woning en loods. De ontwikkeling voorziet niet in een toename van woningen en of loodsen. Er ontstaat op het punt van verstedelijking dan ook geen strijdigheid.

Wonen

In het Kwalitatief Woonprogramma III maakten de gemeenten binnen de Regio Rivierenland afspraken met de provincie 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 vooruit uit een woningmarktonderzoek van 8 april 2011. Aangezien er geen extra woningen in het plangebied komen, zijn deze afspraken niet van toepassing (zie ook paragraaf 3.2.3.)

Waterwingebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied.

Ecologische hoofdstructuur

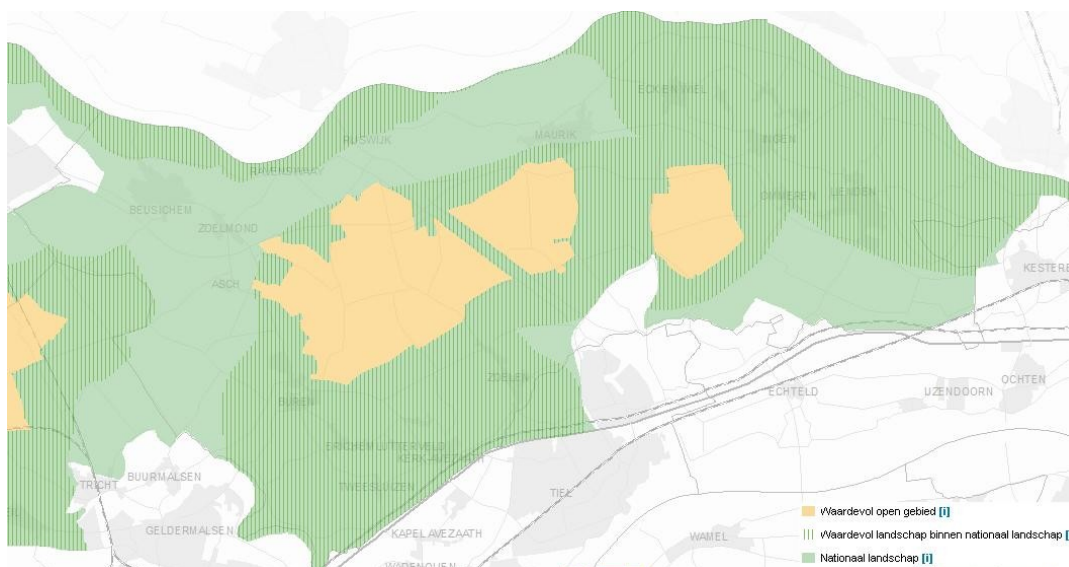
Het plangebied is buiten de EHS gelegen. De hiernavolgende afbeelding toont de ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied. Aangezien de bebouwing herbouwd wordt binnen het bestaande bouwvlak ontstaan er geen nadelige effecten voor de EHS.



EHS – plangebied nabij pijl

Waardevol open gebied / Nationaal landschap

Het plangebied is gelegen in een 'waardevol landschap binnen het nationale landschap'. Ontwikkelingen die de kernkwaliteiten van het nationaal landschap aantasten, zijn niet toegestaan.



Ruimtelijke verordening Gelderland - waardevol open gebied / nationaal landschap

De kernkwaliteiten voor het nationale landschap zijn middels de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" vastgelegd. In deze uitwerking is opgenomen dat voor delen van waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open

gebieden liggen, het 'ja, mits'-regime geldt: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

Het onderhavige plangebied is gesitueerd in waardevol landschap 13: Buren Kerk-Avezaath, deelgebied 1: oeverwallen. De kwaliteiten voor dit deelgebied zijn:

- karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied;
- leesbare ontstaansgeschiedenis zoals plaatselijk zeer onregelmatige blokverkaveling, bijzondere geboden percelen, karakteristieke oude bouwlanden en oude bewoningsplaatsen.

Het karakteristieke kleinschalige landschap zal als gevolg van de planontwikkeling niet wijzigen. De planlocatie grenst aan het stedelijk gebied en is groen omzoomd. De groene omzooming zal niet wijzigen als gevolg van de herbouw van de loods en de woning.

3.2.3 Woonvisie Gelderland

De provincie heeft een driedelige woonvisie opgesteld. Hierin maakt de provincie de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk.

In deel a en b worden de uitgangspunten van het woonbeleid toegelicht en wordt ingegaan op de regionale problematiek. Uit deel a en b volgt dat de burger en zijn woonwensen centraal staan. Daarbij is het realiseren van een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus van belang.

In deel c is de woningbehoefte per regio beschreven op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWPIII) ofwel Woonvisie Gelderland deel c vastgesteld. Daarin zijn afspraken vastgelegd over het beoogd woonprogramma.

Onderhavig plangebied is gelegen in de regio Rivierenland. Door de woningbouwambitie mag het groene en idyllische karakter niet worden aangetast. Kleine en goedkopere eengezinswoningen zullen zorgvuldig moeten worden ingepast. Hierbij streeft de provincie naar een verrijking van de dorpsgezichten.

Het KWPIII geeft een beeld van woningbehoefte, voordat er sprake was van een recessie en verstoorde verhoudingen in de markt. Het programma schrijft een toevoeging van 9.800 woningen voor de regio Rivierenland voor. Het KWP maakt inzichtelijk dat in de regio rivierenland een overcapaciteit wordt voorzien. Dit heeft een negatief effect op de haalbaarheid van woningbouwplannen in het algemeen.

Onderzoeksrapportage 'Wonen in 2011' van de provincie Gelderland concludeert dat de woningbouwproductie in Rivierenland min of meer op het peil ligt van het KWPIII. Het aantal woningen in de segmenten huur, betaalbaar en nultreden dient ten opzichte van de overige woningen wel opgeschroefd te worden. De provinciale 'Bevolkingsprognose 2012' geeft aan dat er voor gemeente Buren minimaal tot 2040 sprake is van een kleine bevolkingsgroei. Het aantal 65-plussers zal tot 2040 stijgen boven de 25%.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van één woning. Doordat er geen woningen worden toegevoegd, is de ontwikkeling niet strijdig met het Kwalitatief Woningbouwprogramma III.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

Op 27 oktober 2009 is de Structuurvisie Buren 2009-2019 vastgesteld. De structuurvisie gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden.

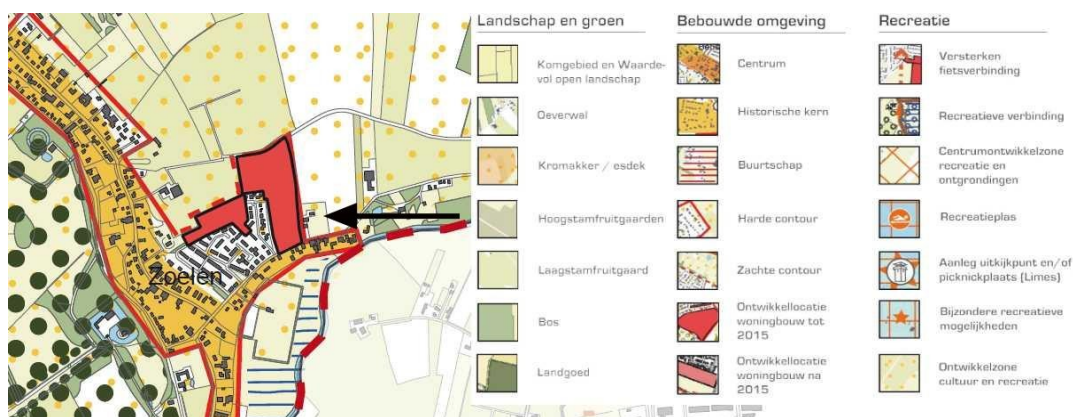
In de visie is aangegeven dat het ruimtelijk beleid van de visie 'Buren in bloei' uit 2003 nog grotendeels actueel is. De nieuwe structuurvisie is dan ook een continuering van de in dit beleidstuk benoemde doelstellingen. De hoofddoelstellingen zoals die zijn opgenomen betreffen;

- Behoud landelijk karakter rivierenlandschap
- Kwaliteitsverbetering kernen
- Algemeen economisch beleid
- Uitbouw recreatieve potentie
- Aandacht het aspect water en duurzaamheid

In de structuurvisie wordt het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Een nadere uitwerking gaat per kern afzonderlijk in op de specifieke functies, waarden en mogelijkheden. Met name de relatie met het buitengebied is daarbij van belang. Per kern zijn de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid. In relatie tot deze bijzondere kwaliteiten van de omgeving zijn contouren rondom de kernen getrokken. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in harde en zachte contouren. De harde contouren mogen ook op de langere termijn (na 2019) niet overschreden worden. De zachte contouren mogen op de langere termijn (na 2019) overschreden worden.

Planspecifiek

In de structuurvisie is het structuurbeeld 2019 op een kaart weergegeven. Hierna is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Uitsnede structuurvisie (plangebied nabij pijl)

Het plangebied is binnen het Oeverwalgebied gelegen. Op de oeverwallen wordt gestreefd naar landschappelijke versterking door ontwikkeling van landgoederen, buitenplaatsen, groene kavels en ruime erven. Tevens valt het gebied in de ontwikkelingszone voor cultuur en recreatie. Direct naast het plangebied ligt een rood vlak dat aanduidt dat hier woningbouw nagestreefd wordt. Aan deze woningbouwontwikkeling is reeds invulling gegeven. Door

deze woningbouw is het grasland tussen de kern Zoelen en de planlocatie bebouwd en is onderhavige planlocatie als het ware tegen de kern aan komen te liggen.

De planontwikkeling betreft enkel de verplaatsing van de woning en een loods. Er ontstaat hierdoor geen strijdigheid met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Buren geeft met haar landschapsontwikkelingsplan (LOP) een visie op het landschap. Het LOP is 30 oktober 2012 vastgesteld. Het vormt een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019 (zie paragraaf 3.3.1) die de gemeenteraad in 2009 heeft vastgesteld. In die structuurvisie is een uitvoerige analyse naar allerlei aspecten van het landschap verricht. Het LOP bouwt op die analyse voort, maar heeft een uitwerking en detaillering toegevoegd die heeft uitgemondd in een landschapskundige ontwikkelingsvisie.

Het LOP bestaat uit een aantal producten. Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is voornamelijk het visiegedeelte van belang. Ter aanvulling hierop wordt middels vier werkboeken en een beleidsnotitie landschapsversterkingszones, nader sturing gegeven op de deelgebieden. Het buitengebied wordt in het LOP opgedeeld in vier zones: Buren's historische rivierenlandschap, Rijswijk's weidse rivierenlandschap, Maurik's dynamische rivierenlandschap en Lienden's lommerrijk rivierenlandschap bij de Heuvelrug. Op de overgangen tussen de vier zones liggen drie noord-zuidgerichte banden met ieder een ander thema: de Boezem met de weteringen, de Schakelaar en de Dreef van het Zwarte Paard.

Het hoofddoel van het LOP is: 'Bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap. Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch en eigentijds landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is.'

Op basis hiervan zijn in het LOP twee ruimtelijke opgaven opgenomen:

- Versterk de variatie: De ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap is door Rijk en Provincie globaal vastgelegd in 'kernkwaliteiten'. Binnen het rivierenlandschap is evenwel veel variatie. Het LOP draagt bij aan een versterking van die variatie op alle schaalniveaus door uitwerking te geven aan de opgaven die de structuurvisie stelt.
- Verstevig de banden: De boezem met de weteringen, de schakelaar en de dreef zijn zones waarin actief gewerkt kan worden aan een impuls voor het landschap. Deze komt voort uit de bovenlokale dynamiek, die de vier landschapsensembles overstijgt.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de zone 'Buren's historisch rivierenlandschap'. In deze zone valt de locatie in het deelgebied 'Zoelen en omgeving'. Voor dit deelgebied worden de volgende ambities beschreven.

Motte:

De Motte en de oorsprong van de Linge vanaf de Dode Linge en van de Soel in het dubbellint; Lingelandjes in het zuiden

Te stimuleren landschapselementen:

- jonkvrouwgaard bij entree dorp
- dreefgaard: pad met enkele verspreide fruitbomen en (vlecht) hagen
- jonkheersingel: pad langs singel van Hondсроos en Sleedoorn

- dreef van meerdere rijen linden en/of inlandse eiken

Kwantitatieve ambitie:

De lijnvormige landschapselementen (oud en nieuw) zouden hier een dichtheid moeten hebben van ca. 10% van het bestaande areaal met een maaswijdte van 100 tot 200 m.

Het werkboek voor de desbetreffende zone beschrijft een aantal te stimuleren landschapselementen. Het planinitiatief vormt geen bedreiging voor deze elementen. De beoogde ontwikkeling behoeft, gezien de geïsoleerde ligging en de kleinschaligheid, geen landschappelijke inpassing. Het initiatief doet geen afbreuk aan de ambities van het LOP.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Beoordeling m.e.r. (milieueffectrapportage)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Het plan is niet m.e.r.-plichtig. Derhalve worden voor dit aspect geen belemmeringen voorzien.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het huidige gebruik de bestemming 'Bedrijf – Beperkt' met de specifieke aanduiding 'kantoor' van toepassing. De bestemming van de gronden zal niet wijzigen.

Ten aanzien van belemmering van bedrijfsvoering voor bedrijven uit de omgeving is de positionering van een bedrijfswoning van derden van belang. De bedrijfswoning wordt verplaatst dus afgewogen moet worden of er geen benadeling ontstaat. In de nabijheid zijn enkel agrarische bedrijven gelegen. Er vindt dus geen belemmering van bedrijfsvoering plaats. Daarnaast is wel een spuitzone van toepassing vanuit de boomgaarden vanuit het naastgelegen agrarisch bedrijf. Op dit aspect wordt in paragraaf 4.12 nader ingegaan. Tevens is in de nabijheid van het plangebied een boerderij met een geurcontour gelegen. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

4. 3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de

Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgenomen. Het plangebied valt binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m² mogen geen bodemingrepen dieper dan 30 cm worden uitgevoerd. Tevens geldt dat geen bodemingrepen uitgevoerd mogen worden binnen 50 meter afstand van een AMK-terrein.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (plangebied nabij pijl)

De nieuwbouw van de woning en de loods gaan gepaard met grondwerkzaamheden. Deze blijven onder de oppervlaktemaat van 1.000 m². Het plangebied is echter gelegen binnen 50 meter van een AMK terrein. Archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn ter plaatse van de nieuwbouw vier boringen geplaatst tot maximaal 1,5 m –mv... De bodemopbouw binnen het onderzoeksgebied is uniform.....De aangetroffen oever- en beddingafzettingen zijn van de stroomgordel van Echteld. Bodemkundig gezien kan het profiel worden geclassificeerd als een ooivaaggrond, bestaande uit een slecht ontwikkelde Ah-horizont tot 30 cm –mv, een verweringshorizont (Bw-horizont) tot 70 cm –mv en hieronder het oorspronkelijke moedermateriaal met gleyverschijnselen (Cg-horizont).

Er zijn geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen. Wel zijn in de Ahhorizont enkele baksteenspikkels en steenkoolgruis waargenomen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een natuurlijke bodemopbouw en er waarschijnlijk geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging, zal in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te beoordelen of de woning op de nieuwe plek milieutechnisch verantwoord is, is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Het rapport concludeert dat er geen overschrijding plaats van de onderzochte waarden. Er zijn vanuit het aspect bodem dan ook geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast vallen de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (zoals LPG en benzine) worden vervoerd.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

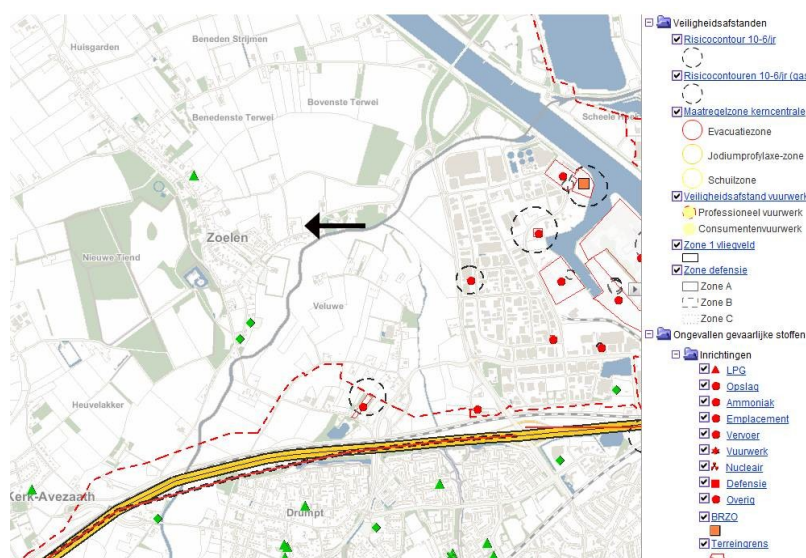
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De geactualiseerde circulaire is de voorloper van het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev), dat in 2012 in werking treedt. Ondanks dat het Btev nog niet in werking is getreden is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, verstandig hier al rekening mee te houden. In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek

In het kader van externe veiligheid worden geen belemmeringen voorzien. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Gelderland te zien.



Risicokaart provincie Gelderland

De afbeelding maakt duidelijk dat de meest nabijgelegen risicobron op meer dan 800 meter is gelegen. Derhalve is te concluderen dat vanuit het aspect Externe Veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden voor onderhavig plan van toepassing zijn.

4.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, kan ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om te bepalen dat als gevolg van de ontwikkelingen beschermde soorten en of gebieden in het geding zijn is een ecologische Quicksan uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt dat er geen beschermde gebieden benadeeld worden en dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Naast de standaard maatregelen om verstoring van individuen en nestplaatsen te voorkomen is nader onderzoek niet nodig vanwege het ontbreken van biotopen.

Het aspect Ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Geluid

De mate waarin geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in de herbouw van een woning. In het kader van de Wet geluidhinder is de woning een geluidgevoelig object. De wet schrijft voor dat voor geluidgevoelige objecten bij wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger, middels onderzoek, bepaald moet worden dat de geluidbelasting op de gevel de wettelijke normen niet overschrijdt. De locatie ligt aan twee 30 km/h wegen. Onderzoek vanuit de Wet geluidhinder is dan ook niet van toepassing.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt op basis van jurisprudentie voorgeschreven dat bij wegen met een hoge verkeersintensiteit en een wegdektype dat veel geluid produceert, zoals klinkers, alsnog akoestisch onderzoek nodig is. In onderhavig geval gaat het echter om een asfaltweg met een lage verkeersintensiteit. Akoestisch onderzoek vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.8 Geur

Sinds 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wgv is het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid om tot op zekere hoogte af te wijken van de wettelijke normen en vaste afstanden als het gaat om geurhinder. Doel is een goede balans tussen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij enerzijds en het behoud van een goed woon- en leefklimaat anderzijds. Dit lokale beleid moet in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd.

In de geurverordening staat, hoeveel geurhinder omwonenden maximaal van dierenverblijven mogen ervaren. Dit wordt uitgedrukt in ou_E/m^3 (*odeur units per m³*). Ook staat hierin welke afstand minimaal moet worden aangehouden tussen dierenverblijven die geurhinder kunnen veroorzaken en geurgevoelige objecten als woningen. In de geurverordening staan de volgende normen:

1. voor bestaande bebouwde kommen: $2\ ou_E/m^3$;
2. in gebieden binnen de bebouwde kom: $4\ ou_E/m^3$;
3. in het buitengebied: $10\ ou_E/m^3$;
4. in de plangebieden Lingemeer en Kalverland: $5\ ou_E/m^3$;

De wettelijke vaste afstanden van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten in het buitengebied blijven ongewijzigd.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft onder meer de (her)bouw van een bedrijfswoning. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is dit een gevoelige bestemming. De locatie valt buiten de rode contour en is op basis daarvan verplicht tot een richtafstand van minimaal 100 meter tot een bedrijf met geurcontour.



Indicatieve geurcontouren en vaste afstanden (plangebied nabij pijl)

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied op het grensvlak van 2 tot 4 odeur units ligt van de nabijgelegen boerderij. Het plangebied ligt zowel buiten de 50 als 100 meter geurcontour van het nabijgelegen bedrijf. Het plangebied voldoet daarmee zowel aan de wettelijke eisen als het ambitieniveau van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit

De 'Wet Luchtkwaliteit' (paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer) is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid tegen te gaan als gevolg van hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die sinds 1 augustus 2009 in werking is. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten er derhalve doorgaans twee aspecten in beeld worden gebracht. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet blijken of het project is aan te merken als een NIBM-project en dus niet zal leiden tot een verslechterde luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provincialen- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, dat via een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor PM₁₀ en NO₂, in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg en waar overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) plaatsvindt, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. In casu kan niet worden gesproken van een dergelijke functie.

Planspecifiek

Het plangebied betreft de verplaatsing van een woning. Aangezien het enkel om een verplaatsing gaat en niet om een nieuwvesting zal als gevolg van het plan geen extra verkeer gegenereerd worden. Gezien de kleinschaligheid is het plan aan te duiden als een NIBM project. Het plan levert geen verslechtering van de luchtkwaliteit op. Voorts voorziet onderhavig plan niet in een gevoelige bestemming. Derhalve worden ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht.

4.10 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Het plan zal geen invloed hebben op de bestaande verkeerssituatie. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en de in- en uitrit wordt gewijzigd zodat een meer overzichtelijke ontsluiting ontstaat.

4.11 Waterhuishouding

Nationaal beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast worden voorkomen en de kwaliteit van het water hoog worden gehouden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Rivierenland - Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de periode 2010-2015 heeft het Waterschap Rivierenland een waterbeheerplan opgesteld. Dit plan is op 30 oktober 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

Het nieuwe waterbeheerplan bouwt vooral voort op het bestaande beleid uit de voorgaande waterbeheerplannen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren is in het plan vastgelegd.

De opgaven waar het waterschap voor staat, zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Daarnaast stellen we ons tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015

een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren.

Het waterschap vindt het belangrijk dat het waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

Waterplan Buren 2008-2017

In 2008 heeft de gemeente Buren samen met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Buren 2008-2017 opgesteld. Doel van het waterplan is het ontwikkelen en vastleggen van overkoepelend waterbeleid voor een gezond en veerkrachtig watersysteem in Buren waarmee:

- wateraspecten in bestaand beleid en plannen in samenhang worden gebracht;
- wordt geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen zoals verwoord in nationale en Europese beleidsstandpunten (NBW en KRW);
- voor water heldere richtlijnen beschikbaar komen die zich goed laten vertalen in het gemeentelijk RO-instrumentarium.

Het waterbeleid zal worden uitgewerkt in een uitvoeringprogramma (2007-2015) met concrete afspraken over ambities, maatregelen, kosten(verdeling) en doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het uitvoeringsprogramma speelt in op kansen, knelpunten en ontwikkelingen.

Het waterplan dient als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en ruimtelijke ordeningprojecten. De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste 'waterpartner', het waterschap. Gestreefd wordt naar realisatie van de stedelijke wateropgave tegen de laagst maatschappelijke kosten. Hiertoe wordt tijdens de planvorming gezocht naar draagvlak bij betrokkenen en belanghebbenden.

Watertoets

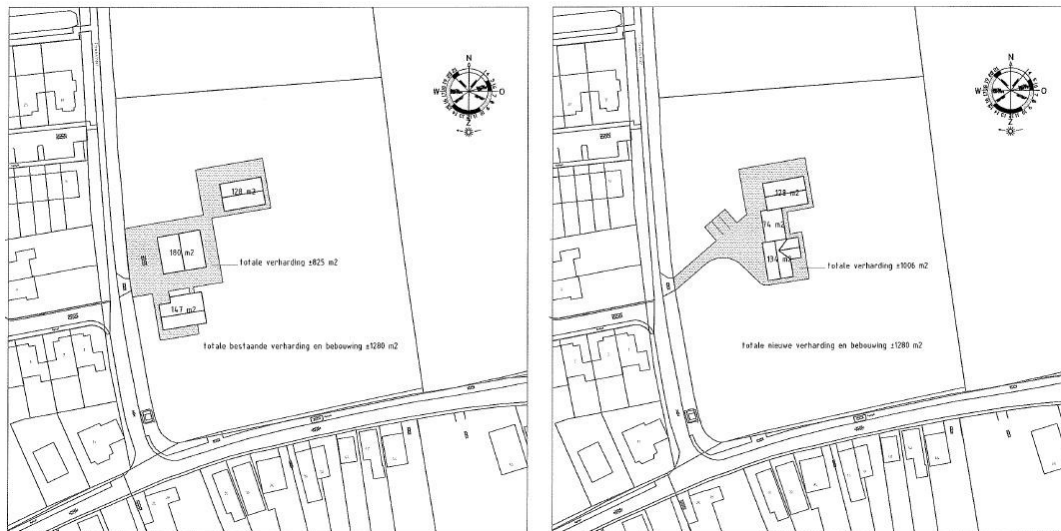
De watertoets is als planologisch 'instrument' ingevoerd om vroegtijdig in een planproces middels overleg tussen initiatiefnemer en de waterbeheerders nadelige effecten op het watersysteem zo veel mogelijk te beperken. Door middel van overleg in het begin van een planproces kunnen dure of gecompliceerde oplossingen worden voorkomen. De waterbeheerder wordt voorafgaand aan de formele Wro-procedure geconsulteerd.

Planspecifiek

De locatie valt onder het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. In het beleid van Rivierenland is vastgelegd dat bij ontwikkelingen watercompensatie is vereist. Watercompensatie is echter pas noodzakelijk bij een toename van de verharding van

1.500 m² in het landelijk gebied. In de huidige situatie is reeds sprake van terreinverharding, waardoor dit slechts beperkt zal toenemen. Gelet op de grootte van het bouwvlak en de gedeeltelijke sloop van de schuur zal de totale extra verharding niet de grens van 1.500 m² overstijgen.

In onderstaande afbeelding is de wijziging in verharding afgebeeld. Het bestaand bebouwd oppervlak is ca 455 m² en de bestaande terreinverharding ca. 825 m². Gezamenlijk komt dit op ca 1.280 m² verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is het bebouwd oppervlak ca. 336 m² en de terreinverharding ca 1.106 m². Gezamenlijk komt dit op ca. 1.442 m². Het verhard oppervlak neemt dus met ca 162 m² toe.



Schets bestaande en toekomstige verharding

4.12 Spuithinder

Spuit- en teeltvrije zones worden opgenomen om gevoelige objecten (zoals woningen) te beschermen tegen de gezondheidsrisico's die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en boomteelt. Gebruikelijk is het om een zone aan te houden van 50 meter tussen de gevoelige functie en de teelt waarbinnen niet gespoten en geteeld mag worden.

Spuitzones worden opgenomen als zonering bij teeltactiviteiten. Binnen deze zones zijn geen hindergevoelige functies zoals wonen en recreatie toegestaan. Teeltvrije zones worden opgenomen als zonering bij hindergevoelige functies. Binnen deze zones is het niet mogelijk agrarische fruitteelt en/of boomteelt-activiteiten uit te voeren.

Planspecifiek

De afstand tussen het noordelijk en westelijk gelegen boomteeltbedrijf en de beoogde bedrijfswoning bedraagt in de huidige situatie ca. 70 meter.

Bij de nieuwbouw van de woning is in onderhavig plan rekening gehouden met de spuitzones van de naastgelegen boomgaarden. In onderstaande afbeelding is weergegeven dat de nieuwe woning zodanig gesitueerd is dat het buiten de spuitzones blijft.



Afstanden tot naastliggende percelen

5 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt op verzoek van en gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden.

De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief is derhalve voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd. De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

5.2.1 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

BIJLAGEN

1. Archeologisch onderzoek, Archeo-support, kenmerk 2013/001 versie 2.1, 20 juni 2013
2. Bodemonderzoek, Milieuadviezen Waalwijk, kenmerk BM1930-13, april 2013
3. Flora en Faunaonderzoek, IJzerman Advies, rapportnummer 2013373, 4 april 2013

