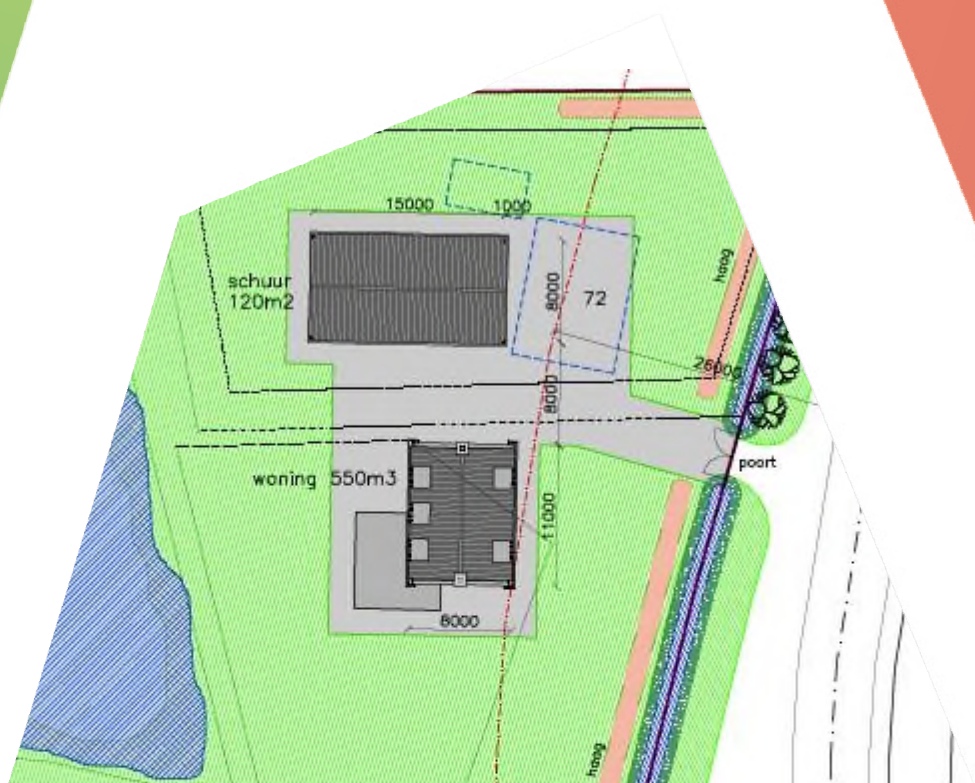




Gemeente Buren

Ruimtelijke onderbouwing

Tielsestraat 72, Maurik

Gemeente Buren

Ruimtelijke onderbouwing

Tielsestraat 72, Maurik

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

KEZADAS b.v.
Dhr. D.J. Rieuwers
Tielsestraat 72
4021 HD Maurik



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

Projectnummer: **K15006**

Status

Datum

Versie

Concept: 04-12-2015

1

Ontwerp: 24-12-2015

2

Vastgesteld: 31-08-2016

1

Opgesteld door: Ir. R. den Heijer
C.J.M. Hanse MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Doel van het voornemen.....	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Beschrijving van de huidige en gewenste situatie.....	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.3	Gewenste nieuwe situatie	11
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	16
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	19
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Structuurvisie Buren 2009-2019	20
3.3.2	Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan.....	21
3.3.3	Woonvisie gemeente Buren 2014-2020.....	22
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Flora- en fauna.....	23
4.1.1	Wettelijk kader.....	23
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	23
4.1.3	Conclusie.....	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
4.2.1	Wettelijk kader.....	25
4.2.2	Onderzoek / beoordeling.....	25
4.2.3	Conclusie.....	26
4.3	Verkeer en parkeren	26
4.3.1	Verkeer.....	27
4.3.2	Parkeren.....	27
4.3.3	Conclusie.....	27
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.4.1	Wettelijk kader.....	27
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	29
4.4.3	Conclusie.....	29
4.5	Bodemkwaliteit	29
4.5.1	Wettelijk kader.....	29

4.5.2	Onderzoek / beoordeling.....	29
4.5.3	Conclusie.....	30
4.6	Geluidhinder.....	30
4.6.1	Wegverkeerslawaaï.....	30
4.6.2	Spoorwegverkeerslawaaï.....	30
4.6.3	Industrielawaaï.....	31
4.6.4	Conclusie.....	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.7.1	Wettelijk kader.....	31
4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	32
4.7.3	Conclusie.....	33
4.8	Externe veiligheid.....	34
4.8.1	Wettelijk kader.....	34
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	34
4.8.3	Conclusie.....	35
4.9	Geur.....	35
4.9.1	Wettelijk kader.....	35
4.9.2	Onderzoek / beoordeling.....	36
4.9.3	Conclusie.....	36
4.10	Milieueffectrapportage.....	36
4.10.1	Wettelijk kader.....	36
4.10.2	Onderzoek / beoordeling.....	37
4.10.3	Conclusie.....	37
4.11	Kabels en leidingen.....	37
5	Water.....	38
5.1	Inleiding.....	38
5.2	Beleidskader rijk en provincie.....	38
5.3	Beleid waterschap Rivierenland.....	39
5.4	Watertoets.....	40
5.4.1	Huidige situatie.....	40
5.4.2	Nieuwe situatie.....	41
5.5	Conclusie.....	42
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
6.3	Overleg met overheidsinstanties.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7	Eindconclusie.....	44
	Bijlagen.....	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Tielsestraat 72 te Maurik is een voormalig viskwekerij met een burgerwoning en schuur aanwezig. Op 16 maart 2015 heeft gemeente Buren reeds omgevingsvergunning verleend voor het onderhouden en renoveren van de in totaal vijftien visvijvers. De huidige eigenaar van het perceel is nu voornemens om zijn bestaande woonhuis en schuur te slopen en om hiervoor vervangende nieuwbouw te plegen in de vorm van een vrijstaande woning met garage en schuur. De nieuwe bebouwing wordt eveneens aan de Tielsestraat 72 opgericht, maar op een andere positie als de bestaande vrijstaande woning en schuur.

Met name vanwege de ligging in het open komgebied, is er uitgebreid overleg gevoerd met gemeente Buren over de exacte situering van de nieuwe bebouwing. In de Commissie ruimtelijke kwaliteit zijn meerdere varianten besproken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een definitief ontwerp welke door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Buren akkoord is bevonden.

De gewenste vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur past niet binnen de geldende bestemmingen op het perceel nu de nieuwe woning niet op de plaats van de te vervangen woning wordt gebouwd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende stedenbouwkundige, milieutechnische en planologische uitgangspunten van de ontwikkeling.

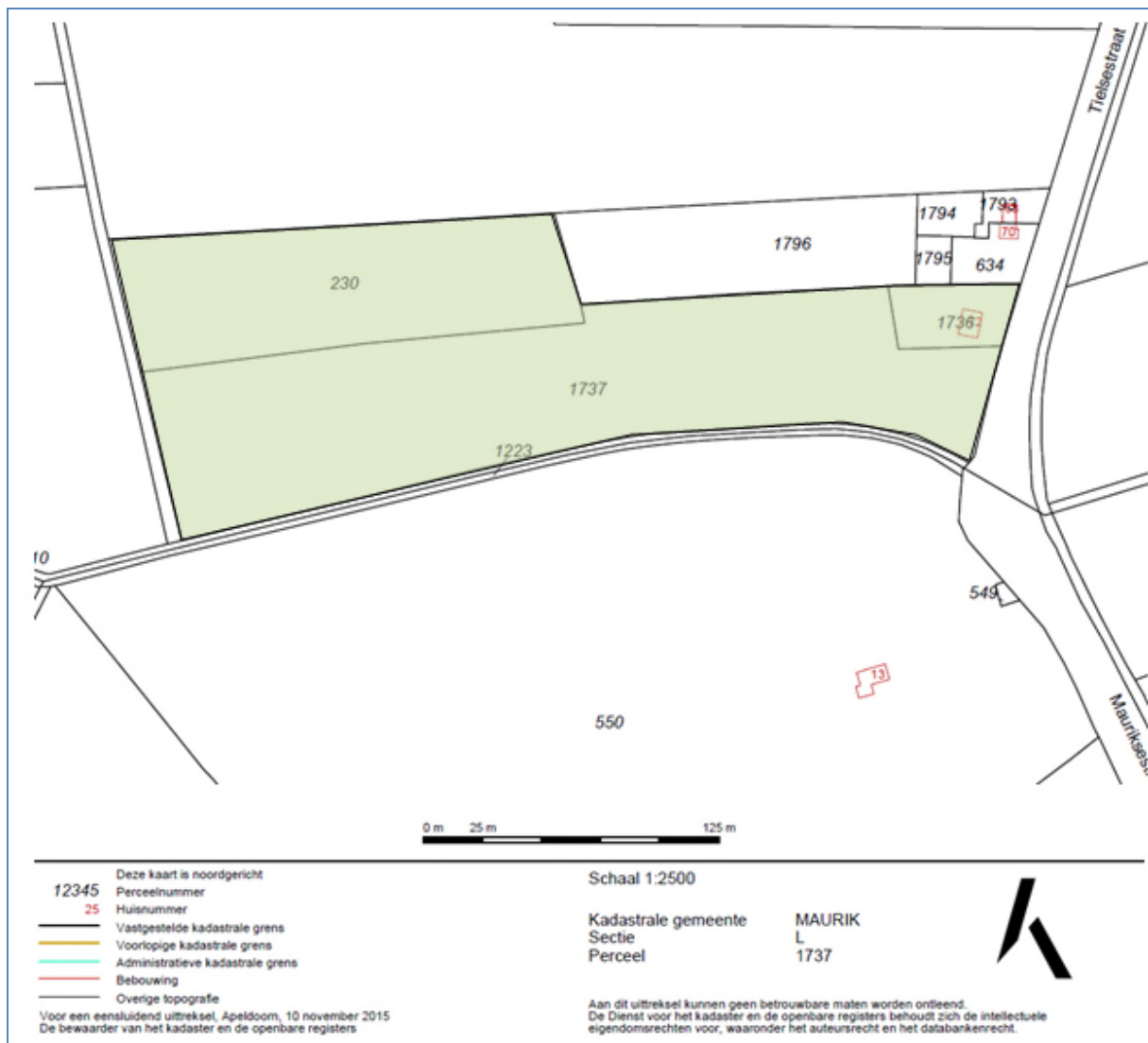
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Buren, nabij de kromming waar de Tielsestraat overgaat in de Mauriksestraat. Verder ligt de planlocatie ten zuiden van de kern Maurik, tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Nederrijn. Kadastraal is de locatie Tielsestraat 72 bekend als gemeente Maurik, sectie L, nummers 1736, 1737 en 230. Het perceel is in totaal 29.970 m² groot. Het plangebied wordt grotendeels begrensd door agrarisch gebied. De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door de Tielsestraat. Aan de noordzijde van het plangebied is de bestaande burgerwoning Tielsestraat 70 gelegen. In onderstaande figuren is de begrenzing globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)





Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Buren op 29 september 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 juni 2010. Het bestemmingsplan is op 19 april 2012 onherroepelijk geworden.

Het grootste gedeelte van het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch-Komgebied” zonder agrarisch bouwperceel. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor grondgebonden agrarische productie en het weiden van dieren.

Ter plaatse van de bestaande burgerwoning geldt de bestemming “Wonen”. De gronden binnen vlakken die worden begrensd door lijnen op een afstand van 40 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw en 20 meter uit de overige gevels van het hoofdgebouw, zijn bestemd voor bewoning met bijbehorende voorzieningen. Er mag één woning aanwezig zijn met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Verder is in artikel 38, lid 4 onder b bepaald dat bij volledige



herbouw of vervanging de nieuwe woning op de plaats van de te herbouwen of te vervangen woning moet worden gebouwd.

Voorts geldt langs de oostelijke rand van het plangebied tevens de dubbelbestemming "Uitstralingszone verkeer". De betreffende gronden zijn bestemd voor de bescherming van het gebruik van de naastgelegen verkeerswegen. Voor zover de gronden niet behoren tot de bestemming "Verkeer", mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Langs de zuidelijke rand van het plangebied loopt de dubbelbestemming "Waarde-ecologisch lint". Deze gronden zijn bestemd voor ecologische linten en er mogen eveneens geen bouwwerken worden gebouwd.

Gelet op de beschreven bestemmingsregels kan worden gesteld dat de gewenste vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". De nieuwe woning wordt immers op hetzelfde perceel gebouwd, maar op een andere plaats dan de huidige woning.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2008" (met plangebied rood omlijnd)

1.4 Doel van het voornemen

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor de vervangende nieuwbouw moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort: Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de



uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

De Ruimtelijke onderbouwing 'Tielsestraat 72, Maurik" bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding;
- Hoofdstuk 2 Beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3 Beleidskader;
- Hoofdstuk 4 Beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- Hoofdstuk 5 Waterparagraaf;
- Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 Eindconclusie.



2 Beschrijving van de huidige en gewenste situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen.

Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

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

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Buren ten zuiden van de kern Maurik aan de Tielsestraat 72. Het plangebied ligt in een rivierpolder waar ook de kern Maurik zich in bevindt. Het betreft een gebied met gras/weilanden, verkeerswegen en verspreid liggende bebouwing aan de wegen. Het landschap rondom de Tielsestraat wordt gebruikt voor de akkerbouw, veehouderij en kleinschalige fruitteelt afgewisseld met enkele burgerwoningen. Het gebied behoort tot het open komgebied en heeft een uitgesproken open karakter afgewisseld met kleine bebouwingsconcentraties, vrij liggende boerderijen en wegen. In het gebied is 'landschappelijke openheid' een belangrijke waarde.

Planlocatie

Het plangebied is gelegen op circa 1,9 km van de kern Maurik, nabij de kromming waar de Tielsestraat overgaat in de Mauriksestraat. De locatie betreft een voormalige viskwekerij. Zoals eerder aangegeven is op 16 maart 2015 reeds omgevingsvergunning verleend voor het onderhouden en renoveren hiervan.

Verder bevindt zich in het noordoostelijk deel van het plangebied de bestaande burgerwoning met schuur. Het perceel is aan de zijde van de Tielsestraat voorzien van een afschermende haag.





Aanzicht plangebied vanuit het zuiden



Bestaande situatie (bron: bouw- en adviesbureau Moesbergen b.v.)

2.3 Gewenste nieuwe situatie

In de gewenste nieuwe situatie vindt er vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur plaats. De vrijstaande woning kent in de nieuwe situatie een inhoud van circa 550 m³. De nieuwe schuur is circa 120 m² groot. De bebouwing volgt de kromming in de Tielsestraat. Het perceel ontsluit direct op de Tielsestraat. Het parkeren wordt, net als in de huidige situatie, op eigen terrein opgelost.

Bij de situering van de vrijstaande woning met garage en schuur is in grote mate rekening gehouden met de ligging in het open komgebied en met de ligging ten opzichte van het naastgelegen perceel Tielsestraat 70. Zo is de schuur evenwijdig aan de woning gepositioneerd en bevindt de inrit zich



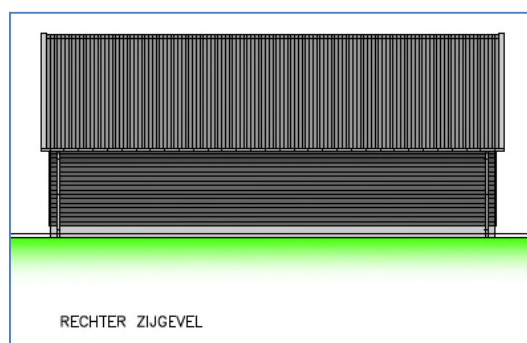
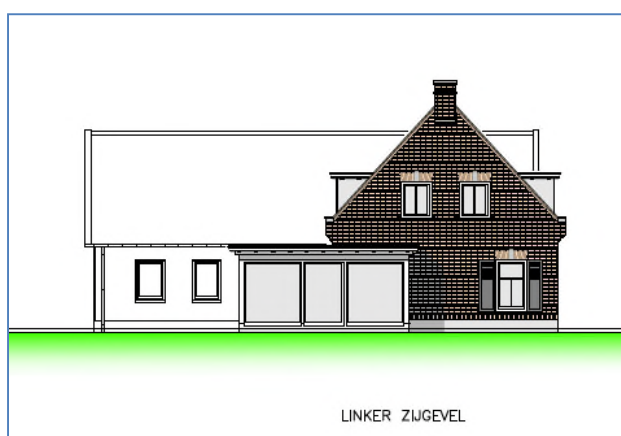
tussen de woning en de schuur. De bebouwing is dus aan beide kanten van de entree gesitueerd. Op deze wijze is er sprake van maximaal zicht op het open komgebied en is er voldoende vrije ruimte voor het uitzicht van de bewoners Tielsestraat 70.

Verder is de nieuwe vrijstaande woning, ten opzichte van de huidige woning, circa 6 meter naar achteren verplaatst. De reden hiervoor is dat de geluidzone, waarbinnen de geluidbelasting vanwege het wegverkeer meer dan 50 dB(A) bedraagt, is gelegen op een afstand van 26 meter uit de as van de Tielsestraat. De bestaande woning ligt voor meer dan 50% binnen deze geluidzone. De bouw van een nieuwe woning mag niet mogelijk worden gemaakt binnen de geluidzones van wegen. Derhalve is de verplaatsing met circa 6 meter te rechtvaardigen, ondanks het feit dat het open komgebied maximaal vrij dient te blijven van bebouwing. In de nieuwe situatie is de woning net buiten de geluidzone gelegen. De bestaande haag blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Vanwege het zicht op het open komgebied is het een mogelijkheid dat de haag lager wordt gesnoeid.

In onderstaande figuren is een situatieschets van de nieuwe situatie, alsmede enkele geveltekeningen van de nieuwbouw opgenomen.



Nieuwe situatie (bron: bouw- en adviesbureau Moesbergen b.v.)



Gevelttekeningen (bron: bouw- en adviesbureau Moesbergen b.v.)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke besluiten dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang waarbij de vervangende nieuwbouw zich binnendijs bevindt. De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De SVIR heeft geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen 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 opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam,
- kustfundament,
- grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- defensie,
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- elektriciteitsvoorziening,
- ecologische hoofdstructuur,
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
- veiligheid rond rijksvaarwegen,
- verstedelijking in het IJsselmeer,
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Onderhavige vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur in het buitengebied van Maurik, valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:



- beoordeling door betrokken overheden of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de bouw van één enkele woning niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (zie uitspraak AbRS, 14 januari 2014, zaaknummer 201308263/2/R4). De ladder voor duurzame verstedelijking is in het onderhavige geval daarom niet van toepassing.

Dat onderhavige ontwikkeling niet is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' betekent echter niet dat de woningbehoefte niet hoeft te worden aangetoond. Nu er sprake is van vervangende nieuwbouw wordt voldaan aan de voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een actuele behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via co-creatie tot stand gekomen.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;



- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Rivierenland

Het plangebied is gelegen in de regio Rivierenland. Rivierenland wordt gekenmerkt door:

- groen open gebied, omzoomd door rivieren;
- ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, met name vrijetijdseconomie, agribusiness en logistiek;
- balans zoeken tussen koesteren, vernieuwen en benutten.

De provinciale ambities richten zich in de regio rivierenland op vier speerpunten:

- *Logistiek*
 - centrale ligging van de regio benutten;
 - ontwikkelen van een hoogwaardig logistiek voorzieningenniveau en bereikbaarheid;
 - versterking logistieke sector.
- *Agribusiness*
 - de ambitie om tot de top-5 van de Europese tuinbouwregio's te horen;
 - versterking en innovatie van de volgende sectoren: fruitteelt, paddestoelenteelt, glastuinbouw en laanboomteelt;
 - beleidsuitwerking ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen in deze sectoren.
- *Vrijetijdseconomie*
 - versterking van de sector en ondernemerschap;
 - ontwikkeling van nieuwe attracties en verblijfsrecreatie;
 - uitwerking van de Kansenkaart visie R&T (recreatie en toerisme) 2012-2015.
- *Vitaal Platteland*
 - een passend voorzieningenniveau in kernen en dorpen;
 - schaalvergroting en verbreding van de agrarische sector;
 - functieverandering van de agrarische bebouwing;
 - ontwikkeling van ruimtelijk beleid met provinciaal kader en lokaal maatwerk.

Ruimtelijke kwaliteit

Gestreefd wordt naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven hierbij zijn:

- ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- bij een ingrijpende ruimtelijke ingreep initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit;
- de unieke Gelderse kwaliteiten vermarkten voor de vrijetijdseconomie.

De regio Rivierenland is vormgegeven door grote rivieren en heeft een sterke oriëntatie op de omringende gebieden en steden. Het kwaliteitsdenken concentreert zich op een gezonde landelijke en groene leefomgeving, met een demografisch evenwichtige opbouw, waarin de mensen zo veel mogelijk zelfredzaam en weerbaar zijn en waarin actief en creatief wordt gewerkt aan het verder



ontwikkelen van het gebied, met als pijlers: de vrijetijdseconomie, agrobusiness en logistiek. Enkele kwaliteitsambities zijn:

- streven naar goede omgang met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurkwaliteiten vanuit de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in logistiek, agrobusiness en vrijetijdseconomie;
- versterking van een samenhangende regio met geconcentreerde centrumfuncties, vitale dorpen en duurzame land- en tuinbouwclusters;

Groene ontwikkelingszone en Weidevogelgebied

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, maar is wel deels gelegen in de 'Groene Ontwikkelingszone' en deels in een gebied dat is aangewezen als 'weidevogelgebied'. In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebieden beschermen.

De Weidevogelgebieden zijn een bijzonder onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. De provincie en haar partners willen in de nog perspectiefvolle weidevogelgebieden een landbouwpraktijk stimuleren en instandhouden die rekening houdt met weidevogels.

Nationaal Landschap en Waardevol open gebied

Het plangebied behoort voorts tot het 'Nationaal Landschap' en het 'Waardevol open gebied'. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit.

Voor wat betreft het Waardevol open gebied streven de provincie en haar partners er samen naar de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden) als kernkwaliteit te behouden. Dat zijn de grootste open gebieden in Gelderland of gebieden waar bebouwing ontbreekt en gaafheid en herkenbaarheid kenmerkend zijn. Openheid en ook het ontbreken van bebouwing is een kwetsbare kernkwaliteit, want ook kleine ingrepen kunnen de openheid al aantasten. De rol van de provincie bij waardevolle open gebieden is beschermend voor de karakteristieke openheid.

Duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen



staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

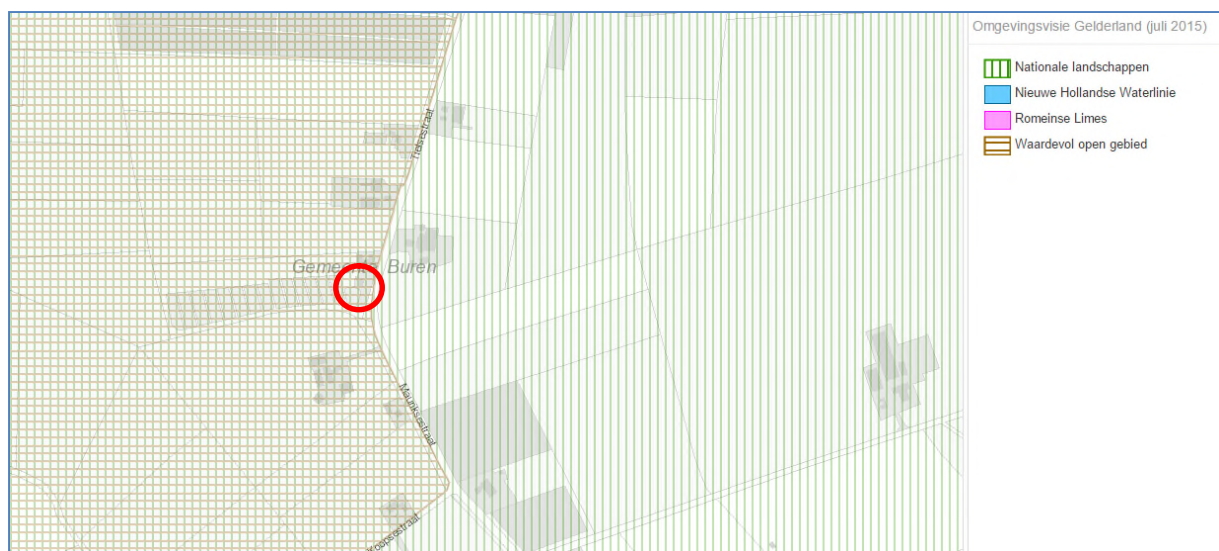
- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd.

Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur op de eigen huiskavel. De bebouwde oppervlakte neemt hierbij slechts beperkt toe. Dit voornemen leidt daarmee niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van de regio en het Nationaal Landschap. Zoals eerder aangegeven wordt de nieuwe vrijstaande woning, ten opzichte van de huidige woning, wel circa 6 meter naar achteren verplaatst in het waardevol open gebied vanwege de aanwezige geluidzone. De bouw van een nieuwe woning mag niet mogelijk worden gemaakt binnen de geluidzones van wegen. Door de nieuwe woning op de rand van de geluidzone te situeren, is optimaal rekening gehouden met het feit dat het waardevol open gebied maximaal vrij dient te blijven van bebouwing. Daarnaast is de bebouwing aan beide kanten van de entree gesitueerd om op deze wijze het zicht op het open komgebied maximaal te waarborgen. Hierdoor is de verplaatsing te rechtvaardigen.

Op het aspect ecologie wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan. De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds in paragraaf 3.1.3 aan de orde gekomen. Voor het overige is het initiatief eveneens niet in strijd met de andere ambities uit de Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland.



Uitsnede kaart 8: Landschap (Bron: Omgevingsvisie Gelderland, provincie Gelderland)

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 24 september 2014 door Provinciale Staten. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving



in de Provincie Gelderland. De voorgenomen ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de verordening.

De van belang zijnde thema's zijn reeds in paragraaf 3.2.1 aan de orde gekomen. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels uit de verordening

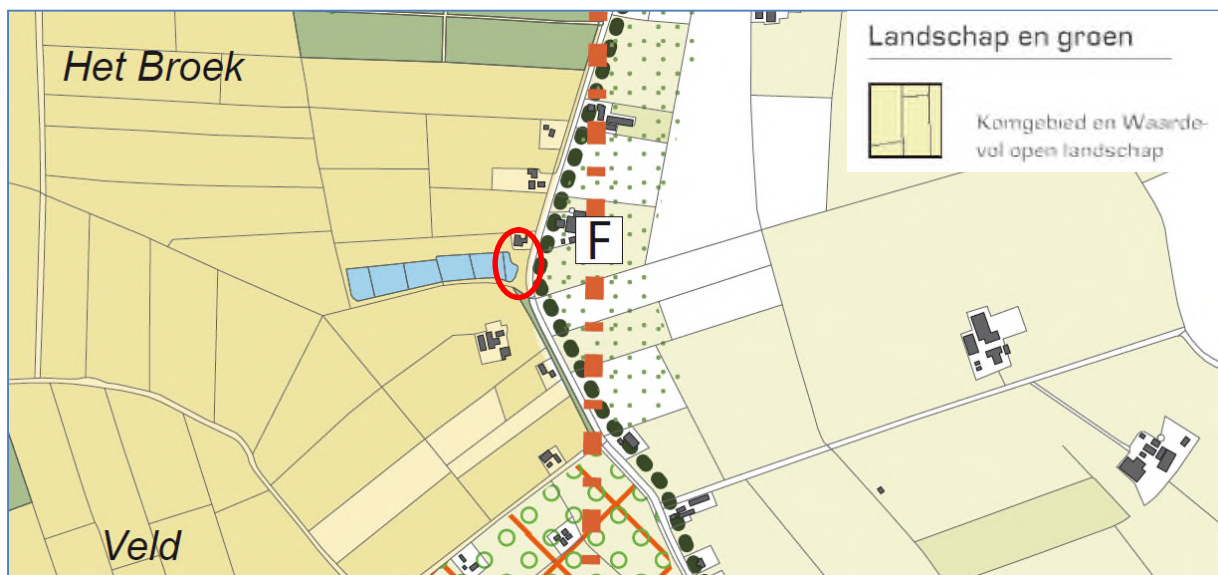
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buren 2009-2019

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. De structuurvisie bevat voor iedere kern kernmerken die waardevol en behoudenswaardig zijn. Ook zijn per kern de bijzondere kwaliteiten van het omliggende buitengebied aangeduid, waaronder waardevolle gebieden, landschappelijke grenzen, bufferzones, waardevolle landschapselementen, kenmerkende kleinschaligheid en waardevolle ruimtelijke relaties. De structuurvisie vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

De gemeente kent weinig verstedelijking, waardoor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu nog ruimschoots aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat deze kwaliteiten bepalend worden voor het imago van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap en respect te tonen naar het cultuurhistorisch verleden.



Uitsnede verbeelding Structuurvisie Buren 2009-2019

Het plangebied ligt binnen het 'Komgebied en Waardevol open landschap'. De komgronden omvatten de lager gelegen binnendijkse gebieden. Vanouds zijn deze gebieden nauwelijks bewoond. Slechts plaatselijk komt enige verspreide bebouwing voor. Grote delen van de komgronden zijn relatief rustig. Het agrarisch grondgebruik is eenzijdig en bestaan vooral uit wei- en hooilanden. Het landschap is



grootschalig en plaatselijk vrij open. In de komgebieden wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden agrarisch gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Conclusie

Bij de situering van de nieuwe vrijstaande woning met garage en schuur is maximaal rekening gehouden met de ligging in het open komgebied. Met de beoogde ontwikkeling blijven specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden behouden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de structuurvisie.

3.3.2 Structuurvisie Landschapontwikkelingsplan

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

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

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

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied (27 stuks) binnen de vier verschillende landschapsemblees geconcretiseerd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Essenbos en Broek'. Het agrarisch bedrijf met weidebouw staat hier voorop. De naam zegt het al, dit was eens een moerassig gebied met elzenbroekbos. Essenbos is een weg met boerenerven langs de noordrand van deze kom. Voorgesteld wordt om vanaf die weg en vanaf de Oostereindweg in het zuiden hier en daar langs de slootranden kavelrandpaden met elzensingels te stimuleren midden door Het Broek.

Nieuwe woonvormen zijn in dit deelgebied niet aan de orde. Ontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfsvormen bij de agrarische bedrijven dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening.



Conclusie

Bij onderhavig initiatief gaat het om vervangende nieuwbouw op de eigen huiskavel. Bij de specifieke uitwerking van het plan is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het landschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Woonvisie gemeente Buren 2014-2020

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

De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

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

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

Conclusie

Door vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur wordt geen extra woning toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot strijdigheid met de woonvisie.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Het dichtst bij zijnde Natura2000-gebied is het gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt ten noorden van de planlocatie, op circa 2,7 kilometer afstand.

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur. Hiertoe zal de bestaande vrijstaande woning met schuur worden gesloopt. Deze activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde soorten. De Flora- en faunawet kan hierdoor worden overtreden.

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Ecoresult (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek



zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op circa 2,7 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Rijntakken'. Gelet op de afstand en op het feit dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft op vervangende nieuwbouw op hetzelfde perceel, zijn geen significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.

Omdat de ontwikkeling niet leidt tot oppervlakteverlies van de Ecologische Hoofdstructuur, is compensatieplicht niet aan de orde. Dit geldt tevens voor de weidevogelgebieden. De regelgeving omtrent belangrijke weidevogelgebieden vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen. Aanvullend onderzoek omtrent gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het verkennend veldonderzoek is op 9 december 2015 door ecooloog K. van Veen van Ecoresult uitgevoerd. Aandacht is uitgegaan naar de aanwezige landschapselementen en habitats in en grenzend aan het plangebied om de resultaten van het bronnenonderzoek aan te scherpen. Aangezien de voorgenomen activiteiten in de categorie ruimtelijke ingrepen valt (zoals bedoeld in het kader van de Flora- en faunawet), zijn de soorten uit tabel 1, 2, 3 en vogels van de Flora- en faunawet onderzocht. Op basis van het bronnenonderzoek en de aanwezige habitats was een goede inschatting van de potenties te maken. Naar aanleiding van de bureaustudie en het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de bebouwing zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Vleermuizen die kunnen worden aangetroffen zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën van tabel I uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht.
- Na het bouwrijp maken kunnen de plangebieden tijdens de werkzaamheden potentieel geschikt zijn voor rugstreeppad. Door het treffen van specifieke maatregelen kan de vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen. Hierdoor wordt voorkomen dat er een door de Flora- en faunawet beschermde situatie ontstaat.
- In het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen en is potentieel essentieel functioneel leefgebied aangetroffen voor huismus, een soort waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Door de sloop van de bebouwing kunnen schadelijke effecten optreden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten en categorie 5 soorten waarvoor in dezen in beide gevallen geldt dat de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. Tijdelijke en permanente verstoring treedt niet op wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kritische periode van voortplanting (betreffende vogelsoorten hebben normaliter bezette nesten in de periode 15 maart – 15 augustus).



Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

4.1.3 Conclusie

In het kader van de flora en fauna wordt de huidige bebouwing pas gesloopt nadat de nieuwe bebouwing gerealiseerd is. De nieuwbouw staat gepland voor 2016. De sloop van de bebouwing voor 2017. Tijdens de werkzaamheden worden indien noodzakelijk alle mogelijke mitigerende maatregelen getroffen om effecten op beschermde soorten te voorkomen of te verminderen. In de planning wordt rekening gehouden met eventueel aanwezige beschermde flora en fauna door te werken buiten de kwetsbare perioden voor deze soorten. Daarnaast worden maatregelen getroffen om negatieve effecten tijdens werkzaamheden te voorkomen.

In de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met fauna. De dakpannen van het nieuwe woonhuis zullen toegankelijk worden gemaakt voor huismussen. Daarnaast worden open stootvoegen in de spouwmuuren aangebracht voor vleermuizen. Alvorens de bestaande bebouwing wordt gesloopt zullen de noodzakelijke aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen. Deze aanbevelingen zullen worden overgenomen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Wettelijk kader

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 en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten 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.

4.2.2 Onderzoek / beoordeling

Archeologie

Om inzicht te verkrijgen in de archeologische waarden binnen het grondgebied van de gemeente heeft de gemeente Buren een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. 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. Op de beleidsadvieskaart wordt onderscheid gemaakt in:

Verstoorde gebieden

- Zones met lage archeologische verwachting;
- Zones met middelhoge archeologische verwachtingen;



- Zones met hoge archeologische verwachtingen, waarbinnen ook de historische kernen;
- AMK-terreinen.

Voor de beide zones met middelhoge of hoge archeologische verwachting geldt als doelstelling: behoud in de huidige staat van eventuele resten.

Het initiatief ligt volgens de archeologische beleidskaart in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat bij ontwikkelingen kleiner dan 10 hectare of in zones met bodemverstoringen geen archeologisch onderzoek nodig is. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan en een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In andere gevallen kan begeleiding van de werkzaamheden of een inventariserend veldonderzoek nodig zijn. Voorts is de Tielsestraat aangeduid als historische weg. Hiervoor gelden echter geen aanvullende beleidsmaatregelen.

Ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. art. 53 (monumenten) en art. 54 (waarnemingen) van de Monumentenwet. Opdrachtgever verplicht de aannemer(s) dan ook om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de graafwerkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij het bevoegd gezag, de Gemeente Buren.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied met cultuurhistorische waarden. Een dergelijk gebied met cultuurhistorische waarden wordt gekenmerkt door bijzondere met elkaar samenhangende sporen van bewoningsgeschiedenis, zoals relictten van rivierlopen, dijken, kaden, huisterpen, donken en kenmerkende verkavelingen. Daarnaast zijn het gebieden waar vanouds weinig bewoning voorkomt of gerangschikt volgens kenmerkend bewoningspatroon. Het streven in deze gebieden is behoud en eventueel herstel van deze waarden. Ter plekke van het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing. Daarnaast voorziet het plan in vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur op de eigen huiskavel. De oppervlakte aan bebouwing wordt beperkt uitgebreid. Het plan heeft geen effect op de monumentale en cultuurhistorische waarden cq kenmerkende bewoning in het gebied. Bovendien toont de kaart 'Gelderse cultuurhistorie' geen cultuurhistorisch belangrijke plaatsen en bouwwerken in de omgeving van het plangebied.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan de onderhavige planontwikkeling.

4.3 Verkeer en parkeren

Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit verkeer en vervoer is een goede en tijdige ontsluiting van belang. Door toepassing van een mobiliteitstoets worden ten eerste mobiliteitseffecten in beeld gebracht. Daarna volgt een overzicht van het parkeren.



4.3.1 Verkeer

Zoals eerder aangegeven wordt de nieuwe vrijstaande woning, net als in de huidige situatie, direct ontsloten op de Tielsestraat. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Er is immers sprake van vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning.

Langs de Tielsestraat ligt de dubbelbestemming "Uitstralingszone verkeer". De nieuwe bebouwing zal buiten deze zone worden gerealiseerd.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de kencijfers CROW in publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. De gemeente Buren wordt aangemerkt als 'niet stedelijk' en het plangebied is gelegen in het 'buitengebied'. De gemeente Buren gaat uit van de maximale variant bij de parkeerbalans. Verder hanteert de gemeente Buren in beginsel de maximale bandbreedte met de strengste norm. Reden hiervoor is dat de gebieden niet goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. De NS/busstations zijn namelijk buiten de gemeente Buren gelegen.

Van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is de volgende berekening gemaakt:

Omschrijving	Min.	Max.	Aantal (st)	Tot. min.	Tot. max.
Koopwoningen (vrijstaand)	2,0	2,8	1	2,0	2,8
Totaal aantal parkeerplaatsen				2,0	2,8

Tabel parkeren

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn derhalve, uitgaande van de maximale situatie, 3 parkeerplaatsen benodigd. Het parkeren wordt binnen het plangebied op eigen terrein opgelost. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet Milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), fijn stof (PM₁₀), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit verbetert tengevolge van de plannen (per saldo) of blijft ten minste gelijk blijft;



- de plannen bijdragen niet in betekenende mate (NIBM) aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.



Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Onderzoek / beoordeling

Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur. De bestaande woning met schuur wordt gesloopt en op korte afstand wordt een nieuwe woning met garage en schuur gebouwd. De functie en verkeersbewegingen in de bestaande en nieuwe situatie zullen overeenkomen. Er kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek / beoordeling

Verkennd bodemonderzoek Tielsestraat ong., 19 december 2001

In december 2001 is door Nipa milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de aanvraag bouwvergunning van de huidige woning met garage (bijlage 2). Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd op het perceel Tielsestraat ongenummerd te Maurik, is gebleken dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn. Uitvoering van nader onderzoek werd destijds niet zinvol geacht. Tegen bebouwing van de onderzoekslocatie waren geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Schone grond verklaring

Onderhavig plan behelst de vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur. De nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd ter plaatse van een voormalige (vis)vijver welke gedempt gaat worden. Dit dempen is in het kader van de omgevingsvergunning van 16 maart 2015 voor het onderhouden en renoveren van de in totaal vijftien visvijvers reeds vergund. De demping bestaat uit het vullen van een gat van ongeveer 700 m² met grond uit de regio. Het gaat om grond afkomstig van de bovenlaag van weilanden, welke voorzien is van een schone grond verklaring klasse



1. Dit betreft de hoogste klasse waardoor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van het wonen. Er zijn geen bodemhygiënische redenen die een beletsel of beperking kunnen vormen ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de onderhavige locatie. Een aanvullend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wegverkeerslawaaai

Voorliggend initiatief voorziet in de verplaatsing van een vrijstaande woning. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij woningbouw binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop zijn de wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een snelheidregiem van maximaal 30 km/h geldt.

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Tielsestraat (60 km/u) en met voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch gezien een nieuwe geluidsgevoelige functie in het kader van de wet geluidhinder mogelijk gemaakt.

Onderzoek / beoordeling

In verband met het bovenstaande is een akoestisch onderzoek dan ook noodzakelijk. Een dergelijk akoestisch onderzoek heeft echter reeds plaats gevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Voor dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidhinder (werkelijke geluidsbelasting) van wegen die binnen het plangebied aanwezig zijn, waaronder de Tielsestraat. Er is onderzocht op welke afstand van de weg het equivalente geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer op de tweede verdieping 50 dB(A) bedraagt. Binnen de betreffende 50 dB(A)-contour mogen geen planologische mogelijkheden worden gecreëerd voor de bouw van woningen. Voor de Tielsestraat is berekend dat de afstand van de weg tot aan de 50 dB(A)-contour, 26 meter bedraagt.

De nieuwe vrijstaande woning is net buiten de 50 dB(A)-contour gesitueerd. Door gemeente Buren en Omgevingsdienst Rivierenland is aangegeven dat de berekende geluidszones in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" kunnen worden aangehouden en aanvullend akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaai levert geen beperking op ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.6.2 Spoorwegverkeerslawaaai

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een spoorweg.



4.6.3 Industrielawaai

Gebleken is dat onderhavige planontwikkeling niet gelegen is binnen de wettelijke zone van een industrieterrein.

4.6.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen ten aanzien van onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk, rustig buitengebied' danwel 'gemengd gebied'. De omgeving van het onderhavige plangebied kan vanwege de nabijheid van agrarische bouwvlakken niet worden aangemerkt als 'rustig buitengebied'. Anderzijds is er ook niet geheel sprake van een 'gemengd gebied'. Uitgaande van een worst-case scenario, zal bij de beoordeling het omgevingstype 'rustig buitengebied' worden gehanteerd.



Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Bedrijven en milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse van het plangebied. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

De situatie ter plaatse van het plangebied betreft de bouw van één burgerwoning. Gebleken is dat burgerwoningen milieugevoelige objecten zijn. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal (agrarische) bedrijfsbestemmingen, te weten:

- Tielsestraat 75/77, bestemming “Agrarisch met waarden – komgebied”;
- Tielsestraat 66, bestemming “Agrarisch Komgebied”;
- Mauriksestraat 13 Zoelen, bestemming “Agrarisch Komgebied”.

Zowel gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden – komgebied” als gronden met de bestemming “Agrarisch Komgebied” zijn in hoofdzaak bestemd voor grondgebonden agrarische productie en het weiden van dieren. Voor akker- en of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) geldt een maximale richtafstand van 100 meter. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het daarvoor geldende bestemmingsplan. De te realiseren woning bevindt zich op een afstand van circa 125 meter vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak Tielsestraat 66 en op een afstand van circa 100 meter vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak Mauriksestraat 13, Zoelen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

De afstand vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak Tielsestraat 75/77 bedraagt circa 75 meter. Daarmee zou niet worden voldaan aan de richtafstand van 100 meter. Van belang is echter dat voor deze maximale richtafstand het aspect geur maatgevend is. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Zoals uit het vervolg van deze subparagraaf zal blijken, wordt wel



voldaan aan de minimale afstand op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast geldt dat de nieuwe burgerwoning op grotere afstand van het bouwvlak Tielsestraat 75/77 komt te liggen dan de huidige burgerwoning.

Ter plekke van het plangebied en de omliggende aangrenzende agrarische percelen is fruitteelt planologisch uitgesloten. Er is dan ook geen sprake van spuitzones.

In alle gevallen kan worden voldaan aan de richtlijnen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied leveren geen belemmering op voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Wet geurhinder en veehouderij

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele grondgebonden agrarische bedrijven. Verder bevinden er zich in de omgeving ook diverse planologische mogelijkheden voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

In artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij (een grondgebonden bedrijf) waar dieren worden gehouden, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object tenminste bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Binnen het dichtstbijzijnde bouwvlak aan de Tielsestraat 75/77 bevindt zich de planologische mogelijkheid voor het oprichten van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij stelt dat de afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en een grondgebonden bedrijf minimaal 50 meter moet bedragen. Het agrarisch bouwvlak bevindt zich op ten minste 75 meter van de nieuwe burgerwoning.

Binnen een afstand van 50 meter van het nieuwe geurgevoelige object zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast geldt dat de afstand tot het bouwvlak Tielsestraat 66 en Tielsestraat 75/77 zelfs groter wordt als gevolg van de onderhavige planontwikkeling. Bovendien zijn dichterbij gelegen bestaande burgerwoningen reeds maatgevend.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de milieugevoelige functie niet tot een (verdergaande) belemmering voor de omliggende agrarische bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.



4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Besluit Externe Veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw dient te worden getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid. Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het is niet toegestaan nieuwe gevoelige functies binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

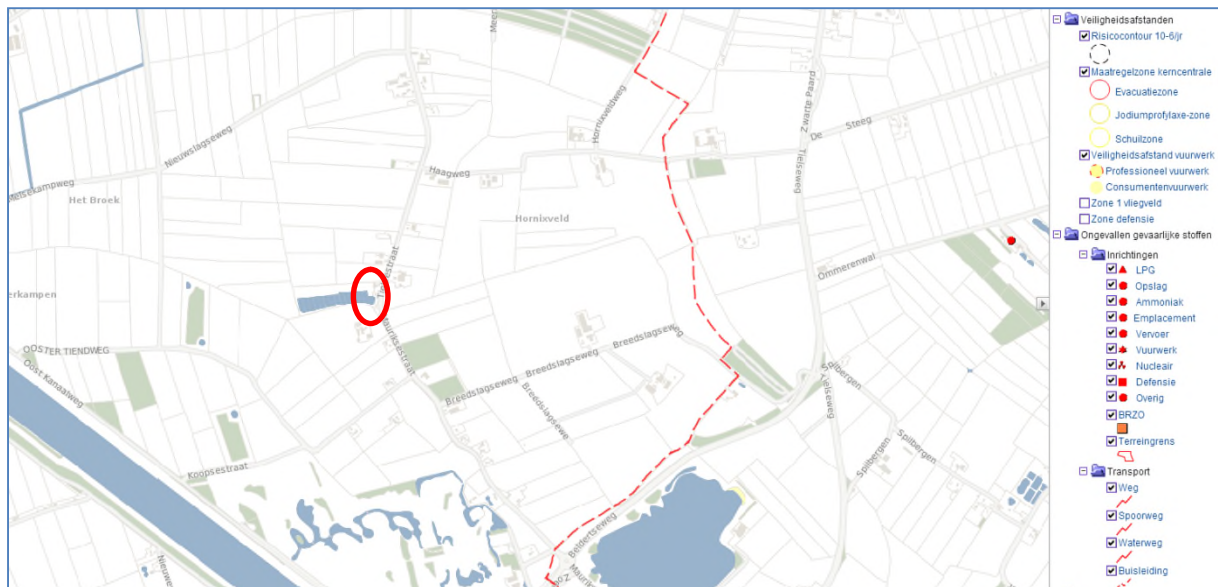
- Transport over water
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.
- Transport over spoor
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.
- Wegtransport
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.
- Transport per buisleiding
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Circa 1,3 kilometer ten oosten van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van de Gasunie. De PR en/of GR contour reikt niet tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.



Inrichtingen

Binnen de 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

4.8.3 Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

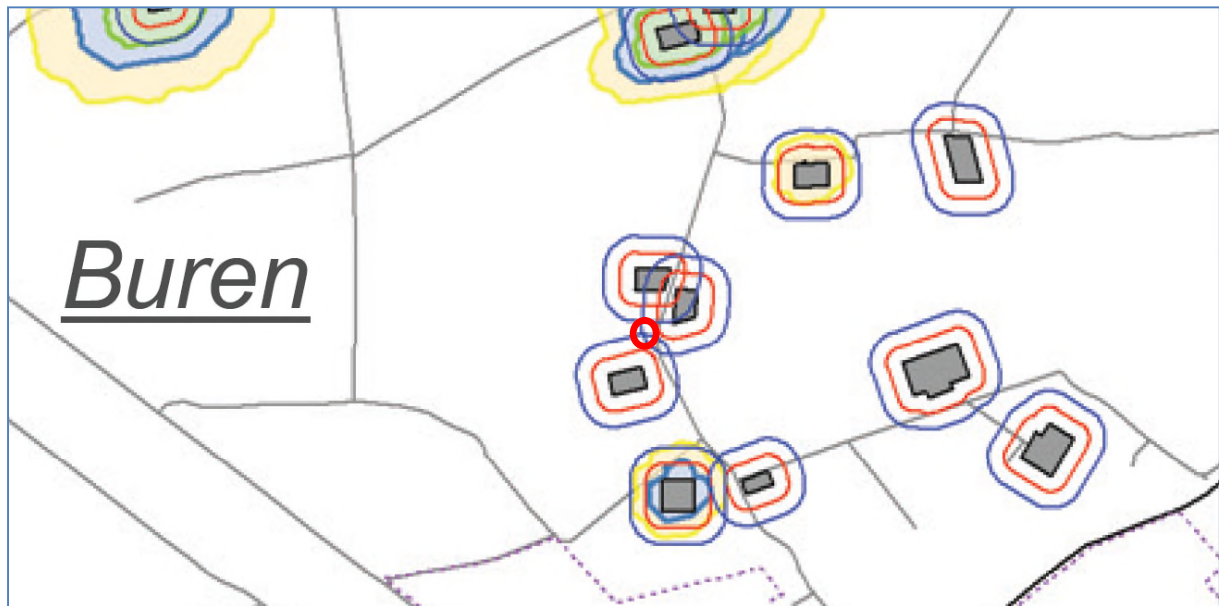
4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.



De gemeente Buren heeft op 14 december 2010 een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. In deze geurverordening is beleid opgenomen hoe om te gaan met geurhinder. Voor deze gemeentelijke geurverordening is tevens een kaart met indicatieve geurcontouren en vaste afstanden opgenomen.



Kaart indicatieve geurcontouren en vaste afstanden (bron: gemeente Buren)

4.9.2 Onderzoek / beoordeling

De blauwe contour in de bovenstaande afbeelding is de 4 ouE/m³ geurcontour, de gele contour geeft de geurcontour van 2 ouE/m³ aan. De rood met blauwe eenvoudige cirkels geven de vaste afstanden van 50 (rood) en 100 (blauw) meter aan. Voor het buitengebied geldt een minimale afstand tot kwetsbare objecten van 50 meter. Het plangebied ligt in het buitengebied waar volgens de geurverordening een norm van 10 ouE/m³ geldt. Aan deze norm wordt voldaan. Tevens wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter tot kwetsbare objecten. Een en ander blijkt eveneens uit paragraaf 4.7 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet in een geurcontour van omliggende bedrijven ligt. Het initiatief kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van geur.

4.10 Milieueffectrapportage

4.10.1 Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project sluit het meest aan bij categorie D 11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Omdat de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de ruimtelijke onderbouwing.



4.10.2 Onderzoek / beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Onderhavige ontwikkeling voorziet in vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- *Kenmerken van het project*

Er is sprake van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.7 is hier nader op ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgenomen functiewijziging.

- *Plaats van het project*

De nieuw op te richten woning ligt op hetzelfde perceel als de huidige woning en heeft geen significant negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering, gelet op de omvang van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.11 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.



5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

5.2 Beleidskader rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.



In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het 'Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009' (WHP3). De naam van het plan is gewijzigd, maar veel van wat in het Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009 in gang is gezet, komt in het Waterplan Gelderland 2010-2015 terug. Het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 had als lange termijn doelstelling dat in 2030 het water volledig op orde moet zijn voor de maatschappelijke functies. Deze doelstelling wordt in dit Waterplan Gelderland overgenomen, zij het dat de tijdshorizon wordt vervroegd naar 2027.

Het waterbeleid in het Waterplan Gelderland is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. De belangrijkste doelstellingen voor de planperiode uit het Waterplan Gelderland zijn in het kort:

- Voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewaterregiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- De maatregelen voor het herstel van wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- De natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- Wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- In het stedelijke gebied is urgente wateroverlast opgelost
- De zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- Toekomstvast hoogwaterbeleid.

Om de beleidsdoelen te realiseren zullen de verschillende partijen maatregelen moeten uitvoeren. In het Waterplan is zo concreet mogelijk beschreven hoe de rolverdeling in de uitvoering wordt gezien. De gemeenten hebben hierbij de volgende taken:

- Zorgen voor ruimtelijke bescherming in bestemmingsplannen;
- Het oplossen van urgente overlast vanuit riolering en grondwater;
- De regiefunctie hebben bij het oplossen van grondwateroverlast; • Het opstellen van verbrede gemeentelijke rioleringsplannen.

5.3 Beleid waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.



Keur waterkeringen en wateren

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

De gereguleerde watergangen zijn, naar hun belang voor de waterhuishouding, onderverdeeld in een tweetal categorieën:

- A-watergangen: Dit zijn de belangrijkste gereguleerde watergangen. Deze watergangen zijn in eigendom, beheer en onderhoud bij het Waterschap Rivierenland. Voor deze watergangen geldt een onderhoudsstrook van 4 meter uit de kant van de watergang.
- B-watergangen: Dit zijn de overige gereguleerde watergangen. Deze watergangen zijn in beheer bij het Waterschap Rivierenland. Het eigendom en onderhoud berusten in de meeste gevallen bij particulieren. Voor deze watergangen geldt een onderhoudsstrook van 1 meter uit de kant van de watergang.

Op de A- en B-watergangen en op de onderhoudsstroken is de Algemene Keur van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Op grond hiervan mogen geen bouwwerken worden opgericht en geen werkzaamheden plaatsvinden, voor zover deze in strijd zijn met het waterstaatkundige belang. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn slechts toegestaan met een ontheffing van het Waterschap Rivierenland.

Waterplan Buren 2009-2017

De gemeente Buren en het waterschap hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de riolering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.4 Watertoets

5.4.1 Huidige situatie

Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maurik. Op het gebied van waterhuishouding zorgt het watergangensysteem voor de afwatering. Zowel ten oosten als ten zuiden van het plangebied bevindt zich een watergang. De watergang ten zuiden van het plangebied betreft een A-watergang (van primair belang voor het waterbeheer). De watergang ten oosten van het plangebied, direct aan de voorzijde, betreft een B-watergang. Verder bevindt zich in het plangebied op eigen terrein een natuurlijke vijver. Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding.





Uitsnede situering watergangen nabij plangebied (bron: Legger Wateren, Waterschap Rivierenland)

Riolering

De vrijstaande woning is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Veiligheid

In het plangebied bevinden zich geen primaire of secundaire waterkeringen. Ook liggen er in het plangebied geen beschermingszones van nabijgelegen waterkeringen.

5.4.2 Nieuwe situatie

Waterhuishouding

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de waterhuishouding in het plangebied enigszins veranderen ten opzichte van de bestaande situatie zoals hierboven omschreven. De bestaande vrijstaande woning met schuur zal worden vervangen door een nieuwe vrijstaande woning met garage en schuur. Zoals uit de onderstaande tabel blijkt, zal het totaal aan oppervlakteverharding met circa 399 m² toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Bestaand	Oppervlakte (m2)	Nieuw	Oppervlakte (m2)	Saldo
Bebouwd		Bebouwd		
Vrijstaande woning	103,5	Vrijstaande woning	88	
Schuur	26	Schuur	120	
		Garage	35	
Onbebouwd		Onbebouwd		
Overige verharding (toegangsweg en erfverharding)	149,5	Overige verharding (toegangsweg en erfverharding)	435	
Totaal verhard bestaand	279	Totaal verhard nieuw	678	+ 399

Toename verharding

Zoals aangegeven zijn langs A- en B-watergangen onderhoudsstroken gesitueerd. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed gemeten uit de insteek. Voor B-



watergangen is de strook 1 meter. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats. Bij de realisering van de nieuwe vrijstaande woning met garage, schuur en verharding zal de obstakelvrije strook ter plaatse van de watergangen in acht worden genomen.

Waterbergingscompensatie

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag het waterbergend vermogen van de bodem niet verloren gaan. In de brochure 'Partners in water' van het waterschap wordt aangegeven dat indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied), het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig is. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een (mogelijke) toename in verhard oppervlak van circa 399 m² en is derhalve, conform het beleid van het waterschap, niet compensatieplichtig in het kader van waterberging.

Riolering

Het afvalwater en het hemelwater zullen gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater van de daken van de gebouwen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. De mogelijkheid voor infiltratie (inzijging) van hemelwater is voldoende. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op de bestaande riolering worden aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

5.5 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de onderhavige planontwikkeling.



6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ruimtelijke procedure om de vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur mogelijk te maken geschied conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het initiatief is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voorts is met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van belang om op te merken dat bij de situering van de nieuwbouw in grote mate rekening is gehouden met de ligging ten opzichte van het naastgelegen perceel Tielsestraat 70. Om het uitzicht van de bewoners Tielsestraat 70 op het open komgebied zo veel mogelijk te behouden en schaduwwerking op het betreffende perceel zo veel mogelijk te beperken, is de schuur op enige afstand van de noordelijke perceelsgrens gesitueerd.

6.2.1 Overleg met overheidsinstanties

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht verklaart bij een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Dit artikel regelt het verplichte overleg met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Door de betrokken overlegpartners is geen inhoudelijke reactie ingediend ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0214.BUIOMG2016014-on01). Een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter visie op het gemeentehuis van Buren. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Er zijn gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er geen ambtshalve wijzigingen.



7 Eindconclusie

Voorliggend initiatief tot het realiseren van vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage en schuur op het perceel Tielsestraat 72 te Maurik voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlagen





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu