

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

behorende bij het projectbesluit

Buitengebied, Achtmorgenstraat 2, Buren, VAB (Buijs-Uijtewaal)

status: Vastgesteld

IMRO-idn: NL.IMRO.0214.BUIPB20100005-vg01

gebaseerd op de toelichting die is opgesteld ten behoeve van het concept
Bestemmingsplan Buitengebied, Achtmorgenstraat 2, Buren, VAB (Buijs-Uijtewaal)

Gemeente Buren

TOELICHTING behorende bij Bestemmingsplan “Buitengebied, Achtmorgenstraat 2, Buren, VAB (Buijs-Uijtewaal)

Gemeente Buren

Status: concept

.

NL.IMRO.0214.BUIPB20100005-vg01

Barneveld, februari 2010

Opdrachtgevers:

De heer H. Buijs
De heer A. Uijtewaal
Achtmorgenstraat 2
4116 LP BUREN

Uitvoerende:

De heer S. van Westreenen, de heer H.H. Navis
Van Westreenen BV, adviseurs voor het Buitengebied

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.2. PLANGEBIED.....	4
1.2.1. Stedenbouwkundige inpassing.....	5
1.2.2. Landschappelijke inpassing.....	6
1.3. LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.2. PROJECTBESCHRIJVING	10
HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER.....	13
3.1. EUROPEES- EN RIJKSBELEID.....	13
3.1.1. Nota Ruimte.....	13
3.1.2. Nota Belvédère	15
3.1.3. Beleidslijn Grote Rivieren	16
3.1.4. Natuurbeschermingswet / Natura 2000.....	16
3.2. PROVINCIAAL BELEID	17
3.2.1. Streekplan 2005	17
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	19
3.3.1. Structuurvisie 2009.....	19
3.3.2. Landschapsbeleidsplan 2001.....	19
3.3.3. Beleidskader ‘hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsvoering’	20
3.3.4. Bestemmingsplan.....	23
3.3.5. Welstandsnota 2004.....	25
3.4. CONCLUSIE.....	26
HOOFDSTUK 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	27
4.1. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
4.2. NATUUR EN LANDSCHAP	29
4.3. KABELS EN LEIDINGEN	31
4.4. MILIEU	31
4.4.1. Algemeen	31
4.4.2. Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.4.3. Bodem.....	32
4.4.4. Externe veiligheid.....	33
4.4.5. Geluid	34
4.4.6. Luchtkwaliteit	34
4.5. DUURZAAMHEID	35
4.6. WATERHUISHOUDING.....	36
4.6.1. Waterhuishoudkundig beleid	36
4.6.2. Kenmerken watersysteem	37
4.7. CONCLUSIE.....	38
HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID	39
5.1. ALGEMEEN.....	39
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
5.4. PROCEDURE.....	39

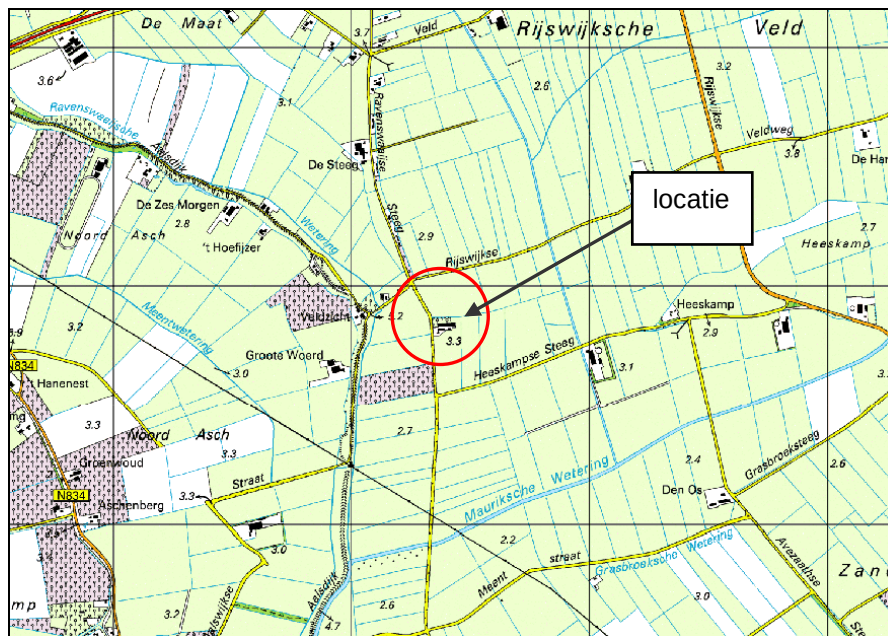
Bijlagen

- Bijlage 1. Situatieschets met fotopresentatie van de locatie
- Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek (rapportnummer 101)
- Bijlage 3. Quick scan flora en fauna (rapportnummer 09-P-266-B)
- Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 09-P-266-A)
- Bijlage 5. Kaarten waterschap Rivierenland
- Bijlage 6. Wateradvies Waterschap Rivierenland
- Bijlage 7. Reactie gemeente op diverse onderzoeken.

Hoofdstuk 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Op het perceel aan de Achtmorgenstraat te Buren, kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie H, nummers 211 en 212 en gemeente Maurik, sectie M, nummers 772 en 773, willen de families Buijs en Uijttewaai (hierna te noemen initiatiefnemers) twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen (schuren) oprichten. De aanwezige bedrijfsgebouwen en de bestemming is nu nog gericht op een agrarische bedrijfsvoering, waarbij varkens worden gehouden. Het is de wens van de initiatiefnemers om het huidige varkensbedrijf te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. Aangezien er momenteel een agrarisch bouwblok aanwezig is, zal naar aanleiding van dit voornemen het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd moeten worden. Dit rapport kan beschouwd worden als toelichting voor de benodigde bestemmingsplanprocedure. Hieronder is de locatie weergegeven.



Figuur: ligging locatie

1.2. Plangebied

In het plan zullen alle bedrijfsgebouwen inclusief de bestaande bedrijfswoning en alle bijbehorende verhardingen worden gesloopt. Funderingen, mestkelders en dergelijke zullen ook worden verwijderd. Het geheel wordt aangevuld met grond uit de te graven waterpartijen en weer als cultuurgrond worden gebruikt. Het bestaande bouwperceel heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare (110 * 136 meter). De nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning valt buiten het bouwperceel en daardoor wordt van de eis van het herbouwen op de bestaande locatie afgeweken.

Het totale gezamenlijke perceel heeft een breedte van ruim 300 meter (langs de Achtmorgenstraat gemeten) en een diepte van ongeveer 180 meter met een oppervlakte van 5,716 hectare.

Nieuw te bouwen woningen:

Als uitgangspunt is gekozen om de beide woningen ongeveer hetzelfde uit te voeren. De hoofdvorm en de afmetingen van de lengte, breedte, goot- en nokhoogte worden voor beide woningen gelijk. De woningen krijgen een statige, klassieke uitstraling uitgevoerd in rode baksteen, houten kozijnen en gedekt met keramische pannen kleur antraciet. De inhoud van beide woningen wordt 750 m³. In detail zullen er enige verschillen zijn betreffende afwijkingen van de indeling van raam- en deurkozijnen, de entree partij en dergelijke. Aan de achterzijde van elke woning wordt een aangebouwde bijkeuken, garage/berging van ongeveer 72 m² gerealiseerd. Het materiaalgebruik is overeenkomstig de woning.

Nieuw te bouwen schuren:

Bij elke woning is een schuur getekend, ook deze worden gelijkvormig aan elkaar, in afmetingen vorm en materiaal gebruik. De schuren krijgen een landelijke uitstraling en zullen voornamelijk in hout met gepotdekselde delen kleur zwart, op een baksteen trasraam, worden opgetrokken. Het dak wordt afgedekt met keramische pannen kleur antraciet. Het totale oppervlakte aan bijgebouwen per woning (inclusief aanbouw) zal niet groter zijn dan 200 m². Dit houdt in dat er 72 m² wordt ingezet voor de aangebouwde bijkeuken/garage en er nog 128 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht.

De indeling van de ramen en deuren zullen enigszins verschillend zijn, afgestemd op de inrichting en indeling per gebouw. De schuren zullen worden gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten als het houden van paarden, schapen, geiten en kippen, de opslag van hooi/stro alsmede voor de stalling van de machines, werktuigen, tractor, wagen en dergelijke.

1.2.1. Stedenbouwkundige inpassing en peil

Het voorgestelde plan tot het verplaatsen van de nieuw te bouwen woningen met bijgebouwen, is ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden van het agrarische bouwperceel sprake van een grote ruimtelijke verbetering. Met name voor de doorzichten vanaf de Aalsdijk en vanuit de Ravenswaaijsesteeg rijdend richting Heeskampsesteeg, naar het komgebied welke kenmerkend is door het open karakter met nagenoeg uitsluitend grasland. Een vrij groot deel van het doorzicht wordt beperkt door een fruitboomgaard welke rondom is voorzien van een elzen windsingel.

Door de bebouwing met bijbehorende erfbeplanting te verplaatsen, sluit deze massa aan op de massa van de fruitboomgaard en wordt het zicht tussen de Rijswijkseveldweg richting de Heeskampsesteeg nagenoeg geheel vrij. Hierdoor zal het open karakter van het poldergebied sterk worden vergroot. In bijlage 1 is een situatieschets en een foto-presentatie van de beoogde locatie en de omgeving gevoegd.

De bebouwing wordt gerealiseerd op een terp die dezelfde hoogte heeft als die waarop de bestaande woning is gerealiseerd. Het vloerpeil van de bestaande bedrijfswoning is 0,33 m+ het peil van de Achtmorgenstraat. Het vloerpeil van de nieuw te bouwen woningen wordt 0,33 m+.

<u>Waterpasstaat</u>	hoogten in m ¹
Vast punt is Peil = hart weg (voor grote varkensstal) =	000
Vloerpeil grote varkensstal =	0,05 +
Vloerpeil kleine varkensstal =	0,16 +
Vloerpeil bedrijfswoning =	0,33 +
Hart weg t.p.v uitrit nieuwbouw =	0,11 –
Aanleghoogte rond nieuwbouw (maaiveld) =	0,26 +
Vloerpeil nieuwbouw woningen + schuren =	0,33 +
Hoogte (polder) waterstand =	1,55 -

Voor de situering van de gebouwen is gekozen voor een geclusterde opzet in een U-vorm, waarbij er gezamenlijk van één erf gebruik wordt gemaakt. Het erf wordt ontsloten met twee in- en uitritten, zodat het rondrijden goed mogelijk is. De woningen zijn links en rechts van de in/uitritten gesitueerd en de twee schuren sluiten het erf, waarbij goed rekening is gehouden met voldoende transparantie ten behoeve van de nodige doorzichten.

De afmeting van de bestaande bebouwing is 41 meter (langs de weg gemeten) en 79 meter (haaks op de weg gemeten). De afmeting van de nieuwbouw wordt 70,50 meter (langs de weg gemeten) en 29,75 meter (haaks op de weg gemeten). Door de situering van de nieuwbouw in het midden van het perceel langs de Achtmorgenstraat, blijft de bestaande door het perceel lopende kavelsloot aan de noord- en zuidzijde op het perceel geheel herkenbaar gehandhaafd.

De waterstand in de sloot wordt kunstmatig op peilgehouden en is gemeten 1,55 m- het peil van de Achtmorgenstraat.

1.2.2. Landschappelijke inpassing

Waterpartijen

Achter de nieuwbouw wordt het deel van de kavelsloot met vijverachtige waterpartijen vergroot. Gedeeltelijk met terrasoevers en gedeeltelijk met flauw talud en tevens delen met het standaard talud (1:1). De waterpartij is zodanig vorm gegeven dat de hoofdlijnen evenwijdig en strokend zijn met de bestaande watergangen en het lijnenspel ervan herkenbaar blijft in de structuur van het landschap.

De uit de te graven waterpartijen vrijkomende grond zal deels gebruikt worden voor het aanvullen van de gesloopte bedrijfsbebouwing en de mestkelders alsmede de verwijderde terreinverhardingen met de daarbij behorende funderingen, zodat dit terrein gedeelte weer als cultuurgrond wordt afgewerkt.

Groenaanleg

Het gehele komgebied is kenmerkend door het open karakter met nagenoeg uitsluitend grasland. Langs de wegen zijn veelal aan één zijde, doch ook aan beide zijden in de berm bomen geplant.

In verband met het verkeer, zijn de bomen hoog opgesnoeid en worden goed onderhouden. Rond de boerderijen zijn erfbeplantingen in de vorm van singels met grote bomen aanwezig. En hier en daar komen langs de kavelafscheidings- en/of watergangen wat elzensingel en knotwilg beplantingen voor.

In de nieuwe situatie van het plan zullen de weilanden op eigen terrein rond de nieuwbouw, overeenkomstig het omringende gebied het open karakter behouden. De beplantingen rondom het aanwezige agrarische bedrijf zullen worden verwijderd.

Er zullen langs de watergangen, in beperkte mate, stukjes elzensingel in de vorm van zogenaamd hakhout geplant worden. Tevens zullen er enkele korte rijtjes (van 5 tot 7 stuks) knotwilgen worden geplant. Dit zal passend in het landschap zijn, en tevens zeer functioneel voor de dieren, als schaduwplaats tijdens zomerse dagen, waarbij de openheid van het landschap met de doorzichten gehandhaafd blijven.

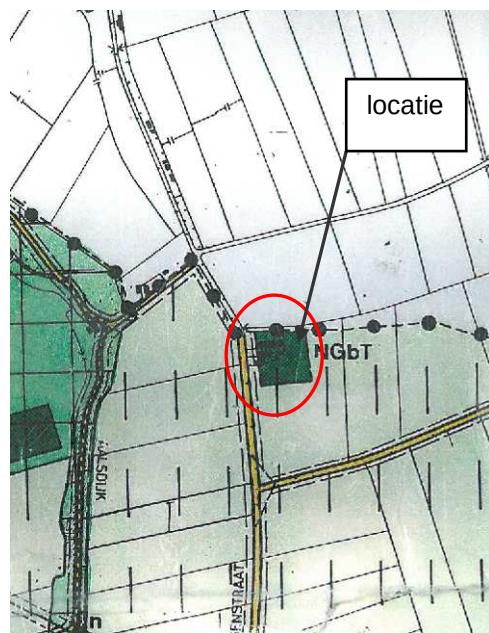
Beeldkwaliteit

Voor onderhavig initiatief is geen zelfstandig beeldkwaliteitplan opgesteld. De beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van de gewenste bouwwerken moet aansluiten bij de directe omgeving en de daarin voorkomende karakteristieke kenmerken. Bij besluit van 30 juni 2009 heeft het college een positief welstandbesluit genomen.

Gekozen is om de bijgebouwen te plaatsen achter de woningen. De woningen vormen de entree van het erf. Hierdoor ontstaat een hiërarchische opbouw van het perceel. Door de aanplant van stukjes elzensingel en enkele knotwilgen wordt de openheid van het landschap optimaal benadrukt en ontstaat er een helder rustig landschappelijk en stedenbouwkundig eindbeeld.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Buren 1997". Dit plan is door de Gemeenteraad vastgesteld op 4 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2002. Op 13 november 2001 is het Bestemmingsplan aanpassing buitengebieden 2001 vastgesteld. De bestemming is "Agrarisch gebied B (open komgebied van landschappelijke waarde) met bijbehorend agrarisch bouwperceel NGbT (niet grondgebonden agrarische productie toegestaan).



BESTEMMINGEN	
ART.06	 AGRARISCH GEBIED A bijbehorend agrarisch bouwperceel Ka(15K) = 15 kampeermiddelen m = tevens manege Lb = tevens loonwerkbedrijf ZW = zonder woning
ART.07	 AGRARISCH GEBIED B (open komgebied van landschappelijke waarde) bijbehorend agrarisch bouwperceel NGbT = niet-grondgebonden agrarische productie toegestaan
ART.08	 AGRARISCH GEBIED C (open komgebied van natuurwaarde en landschappelijke waarde) bijbehorend agrarisch bouwperceel NGbT = niet-grondgebonden agrarische productie toegestaan
ART.09	 AGRARISCH GEBIED D. (oeverwal- en stroomruggengebied en Linge-uiteerwaardengebied van landschappelijke waarde) LU = Linge-uiteerwaardengebied bijbehorend agrarisch bouwperceel ZW = zonder woning, Lb = tevens loonwerkbedrijf NGbT = niet-grondgebonden agrarische productie toegestaan

Figuur: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Buren 1997" (Bron: gemeente Buren)

Deze gronden zijn bestemd voor:

- De grondgebonden agrarische productie en bijbehorende voorzieningen;
- De instandhouding dan wel het herstel van de openheid en de overige landschappelijk-ethetische waarden en/of recreatieve belevingswaarde welke eigen zijn aan de betreffende komgronden en oeverwal-achtige vlakten;
- De instandhouding en verbetering van het milieu van de natuurlijke leefgemeenschappen;
- Groenelementen ter inpassing in het landschap van bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde;
- Watergangen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- Openbare voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

De gronden die zijn aangeduid als 'bijbehorend agrarisch bouwperceel' zijn bedoeld voor:

- gebouwen en andere bouwwerken, voor zover deze verband houden met de bedrijfsmatige, grondgebonden, agrarische productie;
- bijbehorende woondoeleinden;

- erfbeplanting ter inpassing van bouwwerken en werken in het landschap.

Voor zover een agrarisch bouwperceel op de plankaart voorzien is van de nadere aanduiding 'NGbT = niet grondgebonden agrarische productie toegestaan', mag het gehele bouwperceel gebruikt worden ten behoeve van de niet grondgebonden agrarische productie.

Afwijkingen van vigerend bestemmingsplan

Realisatie van de gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met de geldende juridisch planologische regeling. Er is in het vigerende bestemmingsplan geen ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het initiatief mogelijk te maken.

Wel is er een beleidskader opgesteld om initiatieven als deze toch mogelijk te maken in het buitengebied, het zogenaamde beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (VAB-regeling). Hier wordt in hoofdstuk 3.3. nader op ingegaan.

Medio 2009 is door initiatiefnemers een verzoek ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Buren. Bij besluit van 30 juni 2009 heeft de gemeente Buren bepaald dat zij medewerking zullen verlenen aan het verzoek tot de bouw van één woning in het kader van de VAB-regeling en een vervangende woning op het perceel Achtmorgenstraat 2 te Buren. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt wat per saldo inhoudt dat er planologisch één enkele woning aan het gebied wordt toegevoegd. Hiertoe zal een procedure ex. Artikel 3.10 Wro gevolgd moeten worden om te komen tot een projectbesluit.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een opsomming gegeven van de relevante beleidsstukken op het niveau van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de omgevingsaspecten die van belang zijn bij het initiatief. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan en in hoofdstuk 5 aan de uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de bestemmingsprocedure toegelicht.

Hoofdstuk 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Gemeente Buren

De gemeente Buren is gelegen in het Gelderse rivierengebied, tussen Tiel en de Neder-Rijn/Lek. De gemeente bestaat uit veertien kernen en een aantal buurtschappen, waarvan het aantal inwoners varieert tussen de ca. 100 en 5.500. In totaal zijn er zo'n 25.500 mensen woonachtig in de gemeente, waarvan het merendeel geconcentreerd in de kernen.

De gemeente Buren valt te typeren als een landelijke gemeente, met kleinere, landelijke kernen en een omvangrijk buitengebied met landbouw- en natuurgebieden. De gemeente kent weinig verstedelijking, wat tot uiting komt in de aanwezigheid van kwaliteiten als rust, ruimte en een relatief schoon milieu. Deze kwaliteiten zijn niet enkel in het buitengebied te vinden, maar ook in de kernen. De kernen zijn ruim opgezet en hebben een groen karakter. Vaak is er een grote verweving met het buitengebied.

Buitengebied

In het vrij dun bevolkte buitengebied is de landbouw de belangrijkste vorm van grondgebruik. Met name rundveehouderij, fruitteelt en boomkwekerij nemen veel grond in beslag en zijn beeldbepalend voor de gemeente. Ondanks de gestage afname van het aantal landbouwbedrijven is de landbouw nog steeds een belangrijke functie voor het economische draagvlak en de leefbaarheid van de gemeente. Hiervoor zijn ook de semi-agrarische activiteiten als hoveniersbedrijven, loonwerkbedrijven en maneges van belang.

Het rivierenlandschap binnen de gemeente Buren is relatief gaaf bewaard gebleven. Niet voor niets ook is het gebied aangewezen als Nationaal Landschap. Er is sprake van een grote hoeveelheid landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Dit is met name het geval in het westelijk deel van de gemeente, rond Beusichem, Zoelmond, Asch, Buren, Erichem, Kerk-Avezaath en Zoelen. Deze kernen zijn op een noord-zuid gerichte oeverwal gelegen.

In het buitengebied is de historische ontwikkeling van het rivierengebied nog duidelijk herkenbaar. Op veel plaatsen is een duidelijk onderscheid tussen de oeverwallen, komgronden en uiterwaarden zichtbaar, met elk hun eigen landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Het initiatief op de Achtmorgenstraat 2 te Buren is gelegen in een komgebied.



Figuur: karakteristiek open komgebied

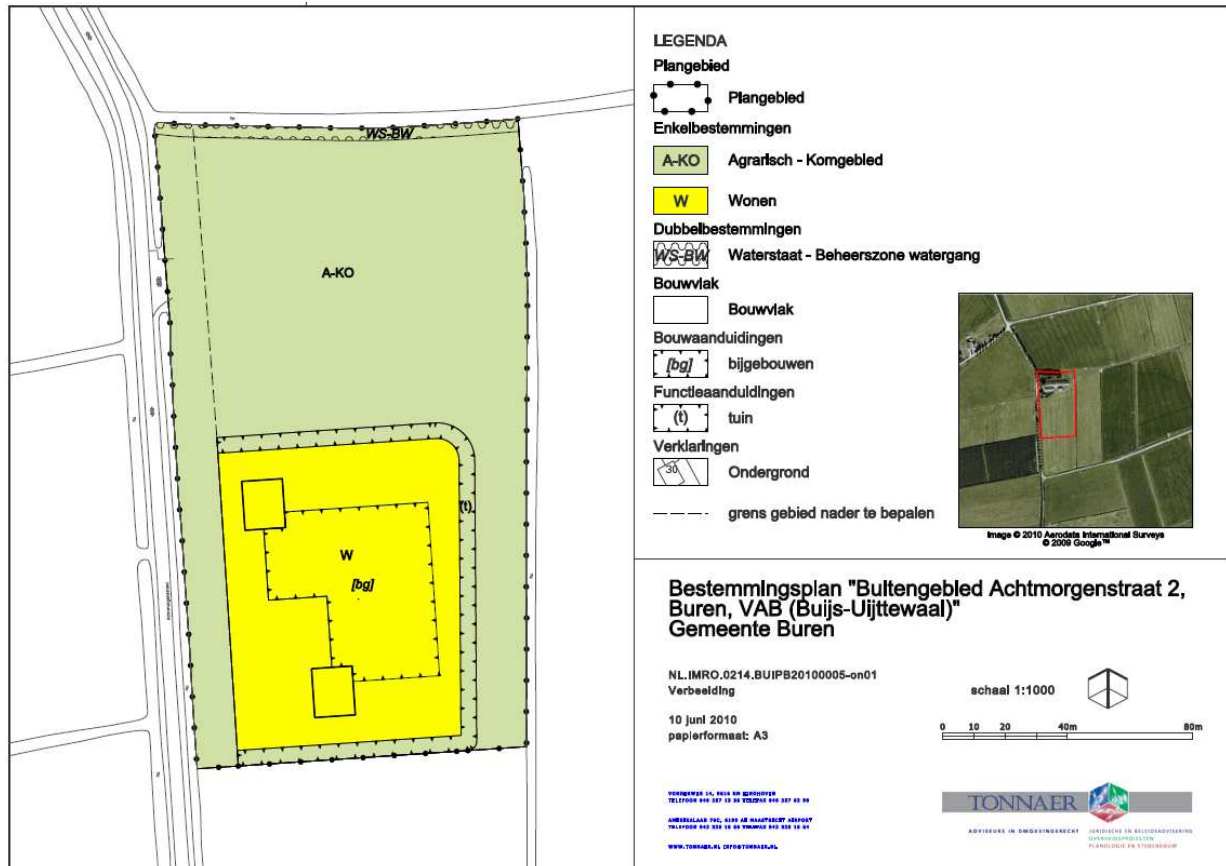
Komgebieden

Komgebieden worden gekenmerkt door hun landschappelijk open karakter. Het zijn laaggelegen en relatief natte gebieden die van oudsher niet geschikt waren voor bebouwing. De gebieden werden veelal gebruikt voor de melkveehouderij. In de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw hebben zich als gevolg van de ruilverkaveling incidenteel boerderijen in de kommen gevestigd. De agrarische bedrijven die in de komgebieden zijn gevestigd, zijn relatief omvangrijke melkveehouderijen. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn relatief nieuw en bestaan uit een mix van bakstenen schuren en damwandloodsen.

2.2. Projectbeschrijving

In de toekomstige situatie wordt, op het huidige agrarische bouwperceel, twee woningen met bijgebouwen opgericht. Eén woning als vervanging van de gesloopte bedrijfswoning en één woning in het kader van de VAB-regeling. In het hiernavolgende wordt aangegeven welk toetsingskader voor de nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen wordt gehanteerd.

In onderstaande figuur is de verbeelding opgenomen waarin voor het perceel het bouwvlak voor de woningen is aangegeven.



Figuur: plankaart projectbesluit Achtmorgenstraat 2 Buren

Dit bouwvlak is gebaseerd op het toetsingskader zoals beschreven in 3.3.3 en daarnaast is het bouwplan afgestemd met college van burgemeester en wethouders (besluit d.d. 30 juni 2009).

Er zijn twee bestemmingen van toepassing binnen het plangebied. De bestemming Wonen is ten behoeve van de realisatie van de twee vrijstaande woningen met bijgebouwen en de bestemming Agrarisch – komgebleed is van toepassing ter plaatse van het te slopen agrarische bedrijf. Het agrarisch bouwperceel wordt van de plankaart verwijderd.

2.3 Juridische opzet

Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van

de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 3. BELEIDSKADER

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkelingen waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. Waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. ‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Het bundelingbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

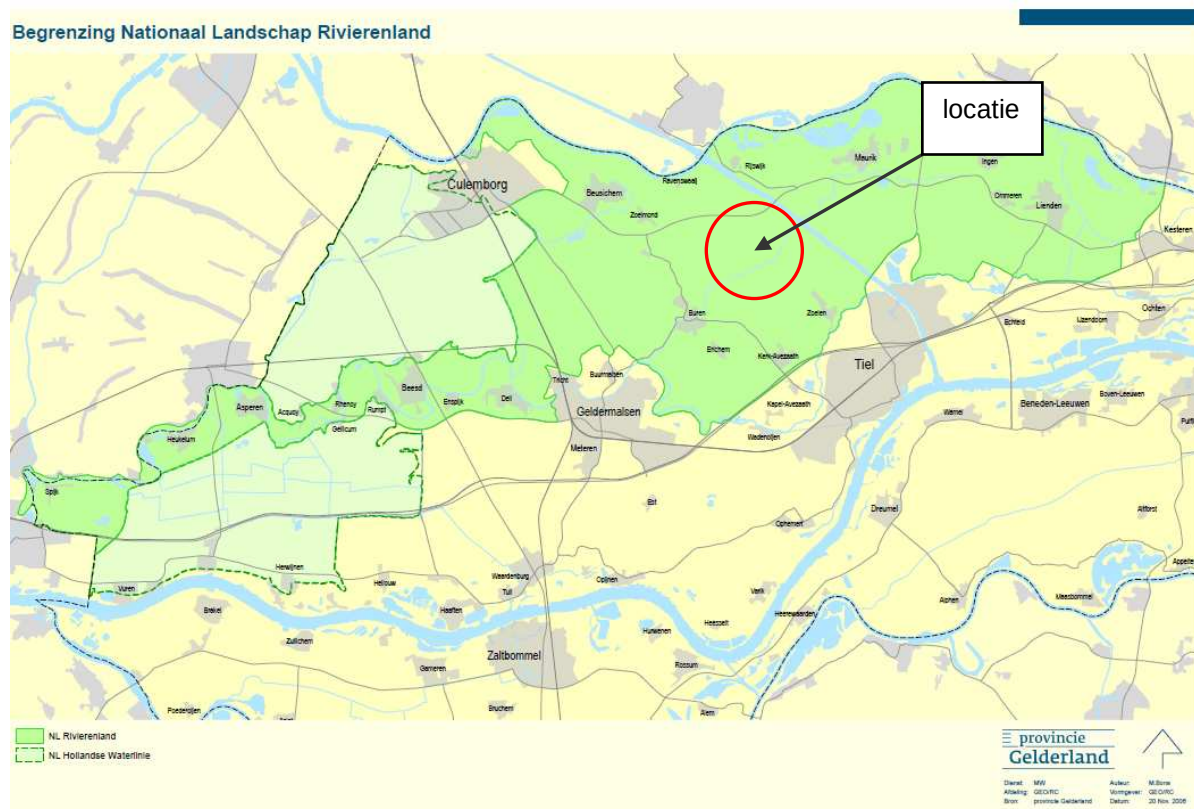
Het voor Buren van toepassing zijnde beleid wat betreft het buitengebied is vooral te vinden in het hoofdstuk “Water en groene ruimte”. In een negental punten zijn de hoofdlijnen samengevat:

1. Borging van de veiligheid tegen overstromingen;
2. Voorkoming van wateroverlast en watertekorten;
3. Verbetering van water- en bodemkwaliteit;
4. Borging en ontwikkeling natuurwaarden;
5. Ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit;
6. Borging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
7. Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied;
8. Vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden;
9. Duurzame en vitale landbouw.

Landschap

De kwaliteit van het landschap verdient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden. Dit uitgangspunt hangt nauw samen met de lagenbenadering en met het water als een structurerend principe in het ruimtelijk beleid en kan dit versterken. Het Nederlandse landschap is immers voor het grootste deel geënt op de loop van waterstromen. Het cultuurlandschap dat hierdoor is ontstaan, moet opnieuw een belangrijk uitgangspunt vormen voor de (her)inrichting van het Nederlandse landschap. In de Nota Ruimte wordt aandacht besteed aan een 18-tal nationale landschappen; gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van de nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. "Behoud door ontwikkeling" is het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid (Nota Belvédère). Landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Er geldt het "Ja-mits-regime".

Het rivierengebied inclusief de Kromme Rijn en de Langbroekerwetering, is als één van deze nationale landschappen aangewezen. Dit houdt in dat nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Buren is aangewezen als nationaal landschap.



Figuur: begrenzing Nationaal Landschap Rivierenland (Bron: Provincie Gelderland)

De kernkwaliteiten zijn:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal-kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier.

Het rivierenlandschap heeft heel herkenbare oeverwallen die besloten zijn door de onregelmatige structuur van dorpen en beplantingen. Ze vormen een contrast met de open rationele verkaveling van de kommen. Langs de rivieren is het aaneengesloten karakter van uiterwaarden en buitendijkse nevenstromen van belang. Tussen de Rijn en de Utrechtse Heuvelrug ligt een opeenvolging van landschappen van laag naar hoog. Samenhangend met de gradiënt zijn verschillende grondsoorten aanwezig, elk met zijn eigen ontginningstype, variërend van flankesdorpen, cope-ontginningen en een reeks van buitenplaatsen. Een fijnmazig stelsel van bosschages, laanbomen, struiken gekoppeld aan de waterlopen en wegen geeft dit gebied een karakteristiek halfopen groen karakter.

Wonen en werken

Ten aanzien van wonen en werken biedt de Nota Ruimte mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, maar ook voor afbraak en vervanging door nieuwbouw en voor nieuwbouw als financiële drager voor ontwikkeling van natuur en landschap.

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een garandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Gepleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering. Het onderhavige initiatief is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Wel kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan het vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

3.1.2. Nota Belvédère

In de beleidsnota Belvédère, uitgebracht in 1999, zet de Rijksoverheid haar beleid uiteen met betrekking tot de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening.

Doel ten aanzien van het algemeen ruimtelijk beleid, dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Buren geldt, is "Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen". Voor de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden is specifiek ruimtelijk beleid geformuleerd met als doel "Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden. Dit beleid is in grote lijnen opgenomen in de nieuwe Nota Ruimte, maar de specifieke gebiedsbeschrijvingen staan in de Nota Belvédère.

Tot de Belvédèregebieden behoort het gebied Tieler- en Culemborgerwaard, waartoe ook het westelijke deel van de gemeente Buren behoort.



Figuur: uitsnede kaart Belvédère-gebieden (Bron: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Dit gebied wordt genoemd als een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Als kenmerkend voor het gebied worden onder meer genoemd "de karakteristieke verschillen tussen buitendijkse gronden, kleinschalige besloten oeverwallen en grootschalige open kommen".

Voor de doorwerking van het Belvédèrebeleid worden onder meer de volgende punten genoemd:

- "beschermen van de diverse cultuurhistorische waarden in samenhang met elkaar en met het landschap";
- "voor het gehele gebied beleid beter integreren met het behoud en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden";
- "inpassen van nieuwe functies binnen cultuurhistorische structuren en beeldkwaliteiten";
- "behoud en versterking van cultuurhistorische waarden integreren met andere functies, bijvoorbeeld recreatie";
- "onderzoek verrichten naar de verruiming van de berging van het watersysteem in de kommen".

De locatie aan de Achtmorgenstraat 2 te Buren is gelegen in een open komgebied. Er zal een veehouderijbedrijf in zijn geheel worden gesloopt, inclusief de aanwezige beplanting. Door realisatie van het initiatief zal de openheid van dit gebied nog verder worden benadrukt. Het initiatief zal daarom geen belemmering vormen voor het behouden van de kenmerken van het gebied. Het is derhalve in het Belvédèrebeleid zoals hierboven weergegeven.

3.1.3. Beleidslijn Grote Rivieren

Naar aanleiding van de bedreigende hoogwatersituaties van 1993 en 1995, heeft de Rijksoverheid in 1997 de beleidslijn Ruimte voor de Rivier uitgebracht. Inmiddels is deze nota vervangen door de "Beleidslijn grote rivieren". Deze beleidslijn heeft als doelstelling "meer ruimte voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van materiële schade". Binnen het toepassingsgebied van de beleidslijn Grote Rivieren is een differentiatie gemaakt in "bergend" regime en "stroomvoerend" regime. Het "stroomvoerend" regime, waarvan voor het gedeelte van de Neder-Rijn sprake is, biedt slechts de mogelijkheid om toestemming te geven aan riviergebonden activiteiten. Niet-riviergebonden activiteiten zijn alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivier verruimende maatregelen "per saldo" meer ruimte voor de rivier wordt geboden. Het initiatief aan de Achtmorgenstraat te Buren is niet gelegen in een gebied meteen bergend of stroomvoerend regime. Het veroorzaakt derhalve geen negatieve effecten op de bescherming tegen overstromingen.

3.1.4. Natuurbeschermingswet / Natura 2000

In 1998 is de Natuurbeschermingswet aangepast op de Europese normen. Er is in dat kader een groot aantal gebieden aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Deze zijn samengevat in de Natura 2000-gebieden. Het gebied 66, "Uiterwaarden Neder-Rijn" en gebied 68, "Uiterwaarden Waal" zijn gebieden die voor de gemeente Buren van belang zijn. Nagenoeg het gehele gebied van de Rijnuiterwaarden vanaf Rijswijk in oostelijke richting en de Waaluitwaarden ten zuiden van de gemeente Buren zijn aangewezen als "Vogelrichtlijngebied". Een klein gedeelte aan de overzijde van de rivier bij Eck en Wiel is tevens beschermd als "Habitatrichtlijngebied".

Negatieve invloeden op deze gebieden die de natuurwaarden bedreigen moeten worden voorkomen of als dit niet kan dan moeten mitigerende maatregelen worden genomen. Dit geldt niet alleen voor ontwikkelingen en activiteiten in de aangewezen gebieden zelf, maar ook voor die in de omgeving

daarvan. Afhankelijk van het type en de omvang van de nieuwe ontwikkeling moet worden gezien of maatregelen nodig zijn.

De Waalwaterwaarden liggen niet binnen het grondgebied van de gemeente Buren, maar omdat ontwikkelingen binnen de gemeente Buren eventueel invloed kunnen hebben op dit gebied, zijn ze wel van belang voor de gemeente. Negatieve invloeden in algemene zin kunnen zijn: geluid, licht, verstoring en verrommeling.

Het initiatief is op circa 3.200 meter gelegen van het gebied " Uiterwaarden Neder-Rijn" en op circa 7.600 meter van het gebied " Uiterwaarden Waal". Gezien deze afstand, en het feit dat de ammoniakemissie afneemt door beëindiging van het varkensbedrijf, zullen er geen significante negatieve effecten ontstaan door uitvoering van dit initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan 2005

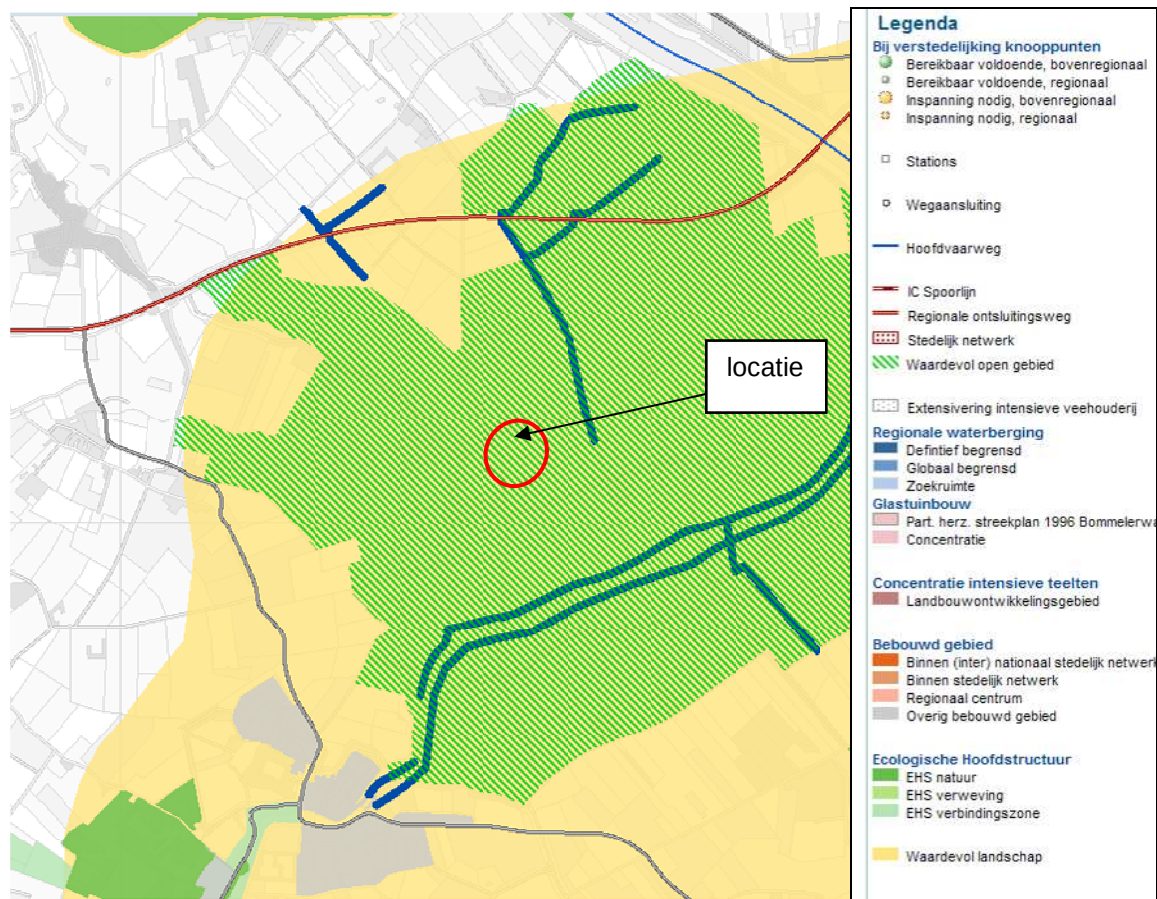
Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

In het streekplan zijn de hoofdlijnen weergegeven van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2015. Het Streekplan is voorbereid in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, waterschappen en het rijk.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit en richt zich op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering). De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De hoofdstructuur wordt gevormd door het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. Tussen deze twee raamwerken liggen de multifunctionele gebieden. De locatie Achtmorgenstraat 2 te Buren is gelegen in het groenblauwe raamwerk.



Figuur: Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Streekplan Gelderland 2005)

In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden. Voor het groenblauwe raamwerk is van belang:

- de bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
- de realisering van ecologische verbindingzones, die ecologische kerngebieden verbinden;
- afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
- maatregelen in het kader van ruimte voor de rivier.

Dit raamwerk is onderverdeeld in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Waardevol open gebied, Open water en (samenvattend) waterberging. Het initiatief is hierbij gelegen in Waardevol open gebied. Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'- benadering.

Tevens is de locatie gelegen in Waardevol landschap. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het

buitengebied een "ja mits"-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

De waardevolle landschappen stemmen in hoge mate overeen met de gebieden die in de Nota Ruimte in Gelderland globaal zijn begrensd als Nationale Landschappen. Voor de gemeente Buren is dat het Nationaal Landschap nr. 13, Rivierenland. De bijbehorende provinciale waardevolle landschappen bedekken voor een heel groot gedeelte de gemeente Buren, waaronder de locatie Achtmorgenstraat 2 te Buren.

In het streekplan wordt aangegeven dat wonen een geschikte vorm is van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Indien hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk. Het Streekplan verzet zich derhalve niet tegen het initiatief.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie 2009 - 2019

De structuurvisie Buren gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2019. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente aan derden. De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en projectbesluiten. Er dient namelijk een toetsing aan de structuurvisie plaats te vinden.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. In zijn algemeenheid kan over het beleid met betrekking tot de locatie Achtmorgenstraat 2 te Buren worden gesteld dat men de openheid van dit gebied wil behouden. Verder is nieuwvestiging of uitbreiding van agrarische bedrijven in het gebied niet gewenst. Door de sloop van het aanwezige agrarisch bedrijf wordt de openheid versterkt. De woningen met bijbehorende bijgebouwen zullen de openheid van het gebied niet verder als zodanig, in vergelijking met het agrarisch bedrijf, aantasten.

3.3.2. Landschapsbeleidsplan 2001

Het landschapsbeleidsplan van de gemeente Buren is erop gericht de kwaliteit van landschaps- en natuurwaarden in stand te houden en te verbeteren. Uitgangspunten hiervoor zijn:

- Het behouden van het landschap van Buren is alleen mogelijk door een zekere dynamiek toe te laten en open te staan voor nieuwe ontwikkelingen. De strategie die hierbij wordt voorstaan, wordt gevormd door de kernwoorden "behouden, versterken en ontwikkelen";
- Het landschapsbeleidsplan dient een bijdrage te leveren in de ontwikkeling van vitale landschapswaarden en daarbij horende functies. Onderdeel hiervan is het verder ontwikkelen

en instandhouden van een krachtige economie met in acht name en ter versterking van de natuur-, landschap-, en cultuurhistorische waarden;

- Het behouden van de 'driedeling' (uiterwaarden, oeverwallen/stroomruggen en kommen) van de landschappelijke hoofdstructuur is belangrijk ter versterking van de eigen unieke identiteit van het landschap van Buren;
- Uiterwaarden, oeverwallen/stroomruggen en kommen dienen als landschappelijke eenheden als zodanig herkenbaar te zijn en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kenmerken dienen versterkt te worden

Zoals in hoofdstuk 1 tevens is aangegeven zal op de locatie van het initiatief alle bestaande beplanting rondom het aanwezige agrarische bedrijf, ten behoeve van de openheid, worden verwijderd. Om de openheid te behouden zal de beplanting rondom de nieuwbouw beperkt worden gehouden. In beperkte mate zullen langs de watergangen stukjes elzensingel worden aangeplant en zullen enkele korte rijtjes (van 5 tot 7 stuks) knotwilgen worden geplant.

3.3.3. Beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied'

Door verschillende omstandigheden stoppen steeds meer agrarische ondernemers met hun bedrijfsvoering waardoor agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen en leeg komen te staan. Vanuit de agrariërs zelf maar ook vanuit de gemeenten bestaat de wens vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor andere doeleinden. Om verschillende redenen willen gemeenten hier mogelijkheden voor bieden, maar wel onder een aantal voorwaarden opdat de kwaliteit en het karakter van het buitengebied in stand blijven. Er is daarom een beleidskader 'hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' opgesteld. In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is. Het beleidskader is opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de regio Rivierenland en is van kracht in het buitengebied van de gemeenten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdiel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.

Daarnaast willen deze gemeenten het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen aangrijpen om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Hiervoor wordt in dit beleidskader een regeling voor functieverandering gepresenteerd.

Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan – onder in dit beleidskader uitgewerkte voorwaarden – worden hergebruikt voor woondoeleinden of verscheidene bedrijfsmatige doeleinden. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor sloop van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en vervangende nieuwbouw. Er is een aantal uitgangspunten waaraan hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied in alle gevallen moet voldoen. Hieronder zijn deze uitgangspunten weergegeven met daarbij in het cursief hoe hier op de locatie Achtmorgenstraat 2 te Buren mee wordt omgegaan:

- De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning is opgericht en minstens vijf jaar rechtmatig is gebruikt (dat wil zeggen conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan);

Voor de locatie is in het kader van de Wet Milieubeheer een revisievergunning verleend op 3 september 2001 voor de oprichting van het varkensbedrijf. Vervolgens is op 13 februari 2007 een vergunning ingevolge artikel 8.10, eerste lid van de Wet Milieubeheer afgegeven voor het varkensbedrijf. Hiermee wordt duidelijk dat het agrarisch bedrijf ten minste 6 jaar in gebruik is geweest als varkensbedrijf.

- Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van o.a. geluid, luchtkwaliteit, natuur en flora- en fauna;
Hier wordt in deze toelichting in diverse paragrafen nader op ingegaan. Ook zijn er in de bijlagen diverse onderzoeken bijgevoegd op het gebied van bodem, flora- en fauna, geluid, en archeologie. Hieruit blijkt dat de functieverandering geen negatieve effecten met zich meebrengt.
- Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven;
In de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14 lid 3) wordt gesteld dat wanneer een kavel op of na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij, bij beëindiging van deze veehouderij en sloop van de gebouwen, de bestaande bedrijfswoning en de eventueel nieuw op te richten woningen, niet op geurbelasting te hoeven worden getoetst. Er geldt hier slechts een afstand van 50 meter. Bij toepassing van de omgekeerde werking is een afstand van 50 meter op de rand van het dichtstbijzijnde veehouderij noodzakelijk. In een straal van 350 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Eventuele negatieve effecten voor agrarische bedrijven zijn dan ook niet vast te stellen. Omliggende bedrijven worden derhalve niet beperkt door het initiatief.
- De regeling voor functieverandering geldt voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming). In dit beleidskader zal voor beide soorten bebouwing het begrip “vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied” worden gehanteerd. Voor functieverandering naar wonen komen ook bedrijfsgebouwen in aanmerking die nooit voor agrarische doeleinden in gebruik zijn geweest;
Bij dit initiatief zal alle bestaande bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning en beplanting) worden gesloopt / verwijderd.
- Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie. Nieuwe functies mogen dan ook geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
De verkeersaantrekkende werking zal, ten opzichte van de verkeersaantrekkende werking van een reguliere agrarische bedrijfsvoering, afnemen. De infrastructuur ter plaatse is hiervoor ruim voldoende.
- Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
Het initiatief ligt in een open komgebied. De inpassing en bouw van het initiatief is hierop afgestemd.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
Door realisatie van de bijgebouwen, is buitenopslag doorgaans niet nodig voor beide woningen. Alle goederen en machines kunnen in de bijgebouwen worden opgeslagen en gestald.

Detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
Er zal geen detailhandel worden gerealiseerd.

- Functieverandering wordt geëffectueerd door aanpassing van de agrarische bestemming binnen afzienbare termijn.

Er zal een procedure ex. Artikel 3.10 Wro gevolgd moeten worden om te komen tot een projectbesluit, zodat het initiatief kan worden gerealiseerd.

Oprichting woongebouwen

Het agrarisch buitengebied van de regio Rivierenland is voornamelijk in gebruik voor de melkveehouderij en relatief intensieve teelten zoals de fruit- en boomteelt (Betuwe) en de champignonteelt (Bommelerwaard). De intensieve teelten worden gekenmerkt door relatief moderne bedrijfsgebouwen die qua omvang en materiaalgebruik niet in het landschap passen. De binnen de regio Rivierenland samenwerkende gemeenten willen vanuit het streven de landschappelijke kwaliteit te vergroten, dan ook stimuleren dat deze agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden wanneer ze hun agrarische functie hebben verloren. Om dit te stimuleren wordt de mogelijkheid geboden – in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen – een woongebouw op te richten. Door de opbrengsten van de extra bouwrechten te gebruiken voor het dekken van de sloopkosten van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en de kosten van landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, denken de samenwerkende gemeenten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te kunnen vergroten. De volgende regeling is van toepassing voor sloop en vervangende nieuwbouw van woongebouwen:

<i>gesloopte oppervlakte</i>	<i>compensatiewoningen</i>
0 – 500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
500 – 1000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 750 m ³
1.000 – 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.200 m ³
> 2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	bouw woongebouw van maximaal 1.600 m ³

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen (reductie bebouwd oppervlak van minimaal 50%).

Oprichting bijgebouwen

Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van 200 m² (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

Hieronder is, met behulp van het beleidskader, voor het initiatief een berekening gemaakt van de hoeveelheid m² en m³ bebouwing wat nu aanwezig is en wat gewenst is voor de toekomst:

	Inhoud	Oppervlakte
<i>Totaal bestaande bebouwing:</i>		
- woning	488 m ³	
- bedrijfsgebouwen totaal		1.384,50 m ²
<i>Nieuw te bouwen:</i>		
- woning 1 (gewenste inhoud)	750 m ³	
ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning	488 m ³	
Mag met 100 m ³ worden vergroot tot max. 750 m ³	100 m ³	
	-	
Nog tekort	162 m ³	
In te leveren bedrijfsbebouwing 1 m ² t.b.v. 0,5 m ³ vergroting: 162 * 2		324 m ² (-)
		-
Nog over aan oppervlakte bedrijfsgebouwen		1.060,50 m ²
<i>Nieuw te bouwen:</i>		
- woning 2 (gewenste inhoud)	750 m ³	
Inclusief max. 75 m ² bijgebouw		
Ter vervanging van de voormalige bedrijfsgebouwen		
Minimaal 1.000 m ² te slopen		1.000 m ² (-)
		-
Blijft nog over aan oppervlakte bedrijfsgebouwen		60,50 m ²

Verder zullen er nog twee schuren worden bijgebouwd. Er mag een totaal van 200 m² bijgebouwen per woning worden bijgebouwd. De oppervlakte van de beide (aangebouwde) garages/bergingen is 72 m². Dit betekent dat de oppervlakte van beide schuren afzonderlijk nog 128 m² (lengte 16,00 * breedte 8,00 meter) per woning mag bedragen.

Voor het bouwen van de beide garages/bergingen met beide schuren, dient per woning in totaliteit 7.500 m² grond aanwezig te zijn. Het gezamenlijke perceel heeft een oppervlakte van 57.160 m², te delen door 2 geeft een totale oppervlakte van 28.580 m² per woning, en hiermee wordt dus aan artikel 38 lid 10 van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' voldaan. Dit zal in de volgende paragraaf worden toegelicht.

Opgemerkt dient te worden dat de nieuw op te richten woningen voortvloeien uit een verschillend 'recht'. Bij het toepassen van functiewijziging naar wonen, dient normaliter de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming te worden omgezet. Hier is gekozen om de bedrijfswoning te slopen en als woning te herbouwen. Uit het slopen van de bedrijfsbebouwing vloeit het recht voort om een extra woning te realiseren.

Realisering van een woongebouw met meerdere wooneenheden zou het plan voor de twee initiatiefnemers niet uitvoerbaar maken. Een, in dat geval, niet evenredige behartiging van de belangen van de initiatiefnemers staat hieraan in de weg. Ruimtelijk gezien bestaat er eveneens een voorkeur voor de vestiging van een individuele woning in plaats van een woongebouw op deze lokatie die is gesitueerd in het open komgebied.

3.3.4. Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend document dat de ruimtelijke ordening bepaalt. Het beschrijft wat er met de ruimte in een bepaald gebied mag gebeuren.

Bestemmingsplan Buren 1997

Het perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Buren 1997”. Dit plan is door de Gemeenteraad vastgesteld op 4 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2002. De bestemming is “Agrarisch gebied B (open komgebied van landschappelijke waarde) met bijbehorend agrarisch bouwperceel NGbT (niet grondgebonden agrarische productie toegestaan). Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 1.4.

Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het buitengebied van de gemeente Buren. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’ heeft ten doel om, krachtens het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud), de bestemming te regelen van de gronden in het buitengebied van de gemeente. Hierbij worden de bovengemeentelijke en de gemeentelijke denkbelden hieromtrent en de belangen van de bewoners en gebruikers van dit gebied in acht genomen.

Het bestemmingsplan is opgesteld omdat de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied ouder zijn dan tien jaar, deze onderling verschillen qua opzet, redactie en inhoud en omdat tal van ontwikkelingen al een aanleiding vormden om tot een algehele herziening over te gaan.

Procedure

In 2004 zijn de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele buitengebied geformuleerd. Uiteindelijk heeft dat geleid tot de notitie: “Uitgangspunten Integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied”, die de gemeenteraad op 15 maart 2005 heeft vastgesteld.

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, is de bevolking betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het voorontwerpplan heeft hiertoe van 7 oktober 2005 tot en met 25 november 2005 ter inzage gelegen.

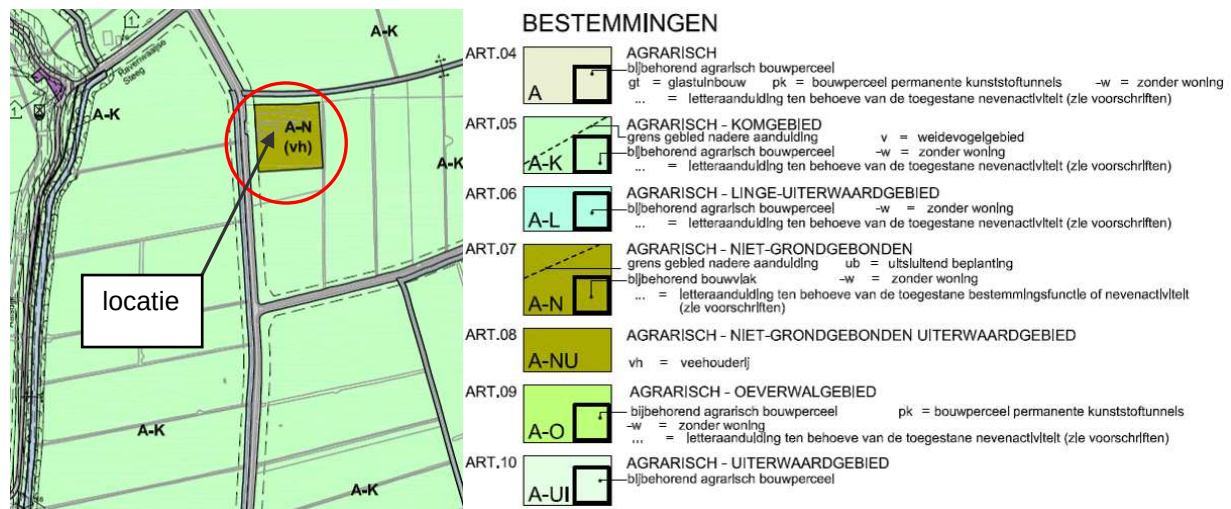
De nota “Uitgangspunten Integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied 2008” is op 26 februari 2008 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Burgemeester en wethouders hebben op 10 juni 2008 het gewijzigde “Eindrapport inspraak bestemmingsplan Buitengebied 2008” vastgesteld.

Vanaf 19 juni 2008 tot en met 31 juli 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2008” zes weken ter inzage gelegen. Degene die een zienswijze hebben ingediend, zijn in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven bij de hoorcommissie. Deze hebben zitting gehouden tot 19 februari 2009.

Vervolgens is het plan op 29 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Buren. Met ingang van 22 oktober 2009 heeft het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarna het perceel onherroepelijk is geworden.

Locatie

In het vastgestelde bestemmingsplan is de locatie gelegen in Agrarisch komgebied, met de bestemming Agrarisch – niet grondgebonden, een bouwvlak en de aanduiding ‘veehouderij’.



Figuur: uitsnede vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2008" (Bron: gemeente Buren)

De op de plankaart voor "Agrarisch – niet grondgebonden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de vormen van niet grondgebonden agrarische productie, zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid en in onderstaande tabel zijn omschreven;
- grondgebonden agrarische productie;
- bijbehorende voorzieningen en opslag;
- bijbehorende productiegebonden detailhandel;
- bijbehorende bewoning;
- landschappelijke beplanting.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een de functie te wijzigen naar wonen (na sloop) van voormalige bedrijfsgebouwen. Het initiatief wordt conform deze wijzigingsbevoegdheid uitgevoerd. Echter, omdat het plan nog niet in werking is getreden, kan de wijzigingsprocedure ex. Artikel 3.6 Wro niet worden gebruikt.

Verder voldoet het initiatief ook aan de gestelde bouwregels voor woningen en bijgebouwen, zoals gesteld in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2008".

Conclusie

Realisatie van de gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met de geldende juridisch planologische regeling. Er is in het vigerende bestemmingsplan geen ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het initiatief mogelijk te maken. Medio 2009 is door initiatiefnemers een verzoek ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Buren. Bij besluit van 30 juni 2009 heeft de gemeente Buren bepaald dat zij medewerking zullen verlenen aan het verzoek tot de bouw van twee woningen in het kader van de VAB-regeling op het perceel Achtmorgenstraat 2 te Buren. Hiertoe zal een procedure ex. artikel 3.10 Wro gevolgd moeten worden om te komen tot een projectbesluit.

3.3.5. Welstandsnota 2004

In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Buren is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

De welstandsnota 2004 is echter niet meer actueel. De gemeenteraad heeft daarom op 30 mei 2006 besloten dat bij het opstellen van plannen voor uitbreidingslocaties die afwijken van wat de

welstandsnota 2004 mogelijk maakt, een welstandparagraaf in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is een middel om vooruit te lopen op een periodieke evaluatie van de nota. Het initiatief is voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij hebben in eerste instantie negatief geadviseerd over het plan. Toch heeft het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van het welstandsadvies, besloten medewerking te verlenen aan het plan.

3.4. Conclusie

Binnen de huidige bestemming "Agrarisch gebied B (open komgebied van landschappelijke waarde) met bijbehorend agrarisch bouwperceel NGbT (niet grondgebonden agrarische productie toegestaan). wordt een agrarische bedrijf toegestaan. Het initiatief, het slopen van het agrarisch bedrijf en het bouwen van twee woningen met bijgebouwen, is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. De ontwikkeling waarbij de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd en ter compensatie van de gesloopte bedrijfsbebouwing, een extra vervangende woning kan worden gerealiseerd past binnen het beleid van het rijk en de provincie. Door de onderhavige ontwikkeling wordt de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure om dit initiatief mogelijk te maken (collegebesluit d.d. 30 juni 2009). Middels het volgen van een procedure om te komen tot een projectbesluit kan worden geanticipeerd op deze nieuwe planologische ontwikkeling in dit gebied.

Hoofdstuk 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 16 februari 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd.

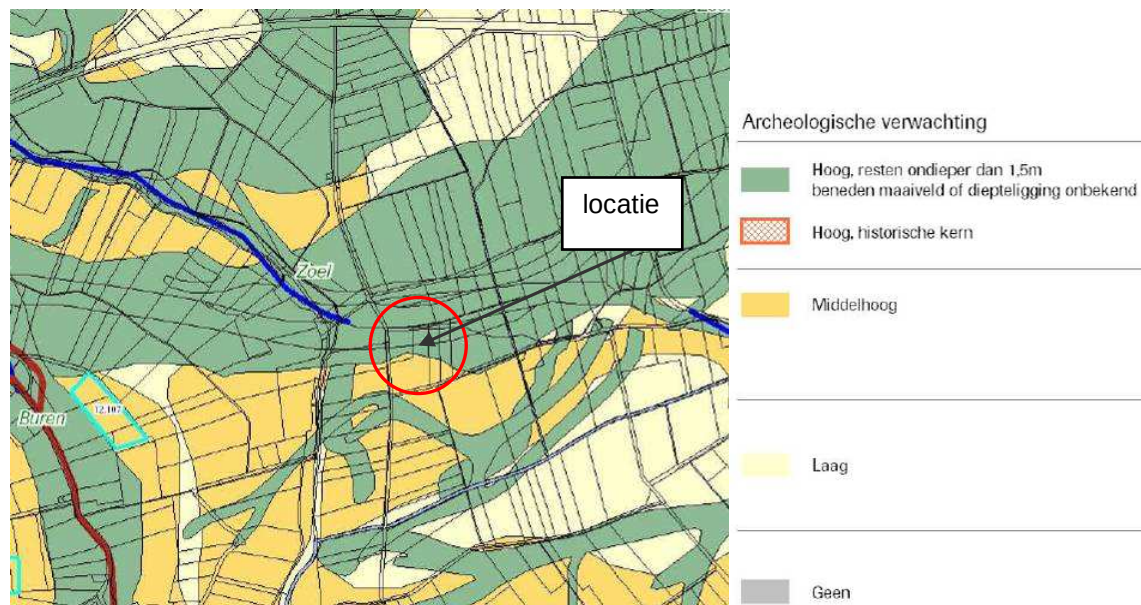
Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem, omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk beleid

Door ADC Heritage BV is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt voor de gemeente Buren die door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 september 2009 als onderdeel van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008". Op de beleidsadvieskaart wordt onderscheid gemaakt in:

- verstoorde gebieden;
- zones met lage archeologische verwachting;
- zones met middelhoge archeologische verwachting;
- zones met hoge archeologische verwachting, waarbinnen ook de historische kernen;
- AMK-terreinen.

Voor beide zones met middelhoge of hoge archeologische verwachting geldt als doelstelling: behoud in de huidige staat van eventuele resten. Zoals te zien is op onderstaand figuur is de locatie gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Naar aanleiding hiervan is door Cultura epc in februari 2010 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 101). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.



Figuur: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Buren)

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied slechts een beperkt aantal archeologische waarnemingen bekend is. Het gebied, gelegen tussen de Linge en de Lek, wordt gekenmerkt door een diversiteit in voorkomende landschappelijke eenheden. De gebruiksmogelijkheden van dit rivierenlandschap waren door de tijd heen wisselend, waardoor het gebied een gevarieerde historie kent. De voorkeur voor bewoning en akkerbouw, op de hoog gelegen meer zandige en daardoor relatief droge stroomgordels is duidelijk zichtbaar aan het aantal vondsten dat is aangetroffen op bijvoorbeeld de stroomgordel van de Linge. De voorkeur voor gebruik van grotere stroomgordels en de, ook enigszins hoger gelegen, kleinere zijarmen daarvan, wordt op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW 2e generatie) dan ook vertaald in een hoge tot middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden. Meer specifiek voor het plangebied is een middelhoge verwachting.

De doelstelling van het onderzoek was vooral gericht op het verkrijgen van informatie over eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen en de lokale landschappelijke situatie voor wat betreft geomorfologie en bodem. Binnen de grenzen van het plangebied zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen bekend. Gezien het aanwezige bodemtype en de ligging van het plangebied op een zijarm van een grotere stroomgordel dan wel op een dieper gelegen ouder stroomgordel, is op de IKAW aan het terrein een middelhoge verwachting toegekend en mogen archeologische resten hier verwacht worden.

Over de fysieke en inhoudelijke kwaliteit van deze eventueel aanwezige vindplaatsen kunnen op grond van het bureauonderzoek geen uitspraken worden gedaan. Naar verwachting zullen eventuele vindplaatsen dateren in de Romeinse tijd en de Vroege tot Late Middeleeuwen en in het geval dat de ouder stroomrug wordt aangesneden mogelijk uit het Neolithicum, de Bronstijd en/of IJzertijd.

Aanbeveling

Gezien de ligging van het plangebied op een zijarm van een grotere stroomgordel dan wel op een dieper gelegen oudere stroomgordel en de daaraan gekoppelde archeologische verwachting, is het van belang inzicht te krijgen in de daadwerkelijke bodemopbouw van het plangebied. Met een verschil tussen maaiveldhoogte (2,9 m boven NAP) van het plangebied en de diepteligging van de stroomgordel

Maurik (2,6 m boven NAP) van slechts 0,3 m is de kans groot dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen worden.

Aanbevolen wordt dan ook om, voorafgaand aan de geplande graafwerkzaamheden, in het plangebied een inventariserend booronderzoek uit te voeren. Dit om de diepteligging van eventueel aanwezige zandige deposities vast te stellen en om inzicht te krijgen in de datering daarvan.

Ten aanzien van deze aanbeveling dient een selectiebesluit genomen te worden door het bevoegde gezag, de gemeente Buren.

Gelet op de boorprofielen uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat tot de onderzochte diepte van 2,00 m –MV de bodem uit klei bestaat. Daarnaast is het plangebied opgehoogd met materiaal uit de opgeschoonde watergangen en met de grond die vrij is gekomen bij het natuurvriendelijk uitvoeren van de oevers van de aanliggende watergangen. Het maaiveld is hierdoor met circa 30 cm verhoogd.

De gemeente Buren geeft bij brief van 10 maart 2010 in een reactie op het uitgevoerde archeologisch onderzoek aan, dat derhalve geen vervolgonderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Het plangebied wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. De uitvoerder dient bij uitvoering te worden gewezen op de plicht om archeologische vondsten te melden, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.2. Natuur en landschap

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijn gebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze Natura2000-gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. De ligging van deze gebieden in de omgeving van de locatie Achtmorgenstraat 2 te Buren wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.1.4..

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Met betrekking tot de soortenbescherming heeft Hopman en Peters Holding B.V. in februari 2010 voor onderhavig plan een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer 09-P-266-B). Dit rapport is bijgevoegd (bijlage 3). Hieronder zijn de resultaten van deze quickscan weergegeven.

- In en rond het plangebied komen mogelijk wettelijk beschermde soorten uit beschermingsniveau 1 voor. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

- Mogelijke aanwezige broedvogels mogen niet tijdens het broedseizoen verstoord worden. Verwijderen van bomen of struiken dient derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden. Hiermee is een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroep niet aan de orde.
- De herinrichting van het gebied zal de diversiteit van het plangebied ten goede komen. Door de aanleg van nieuwe tuinen en waterpartijen wordt het biotoop in algemene zin verbeterd voor vogels, vissen, amfibieën, planten en vlinders.

Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief geen belemmering vormt voor de natuur en het landschap ter plaatse.

4.3. Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving (< 50 meter afstand) van, de betreffende locatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van onderhavig plan belemmeren of een nadere planologische-juridische regeling verlangen.

4.4. Milieu

4.4.1. Algemeen

Voor de locatie Achtmorgenstraat 2 te Buren is in het kader van de Wet Milieubeheer een revisievergunning verleend op 3 september 2001 voor de oprichting van het varkensbedrijf. Vervolgens is op 13 februari 2007 een vergunning ingevolge artikel 8.10, eerste lid van de Wet Milieubeheer afgegeven voor het varkensbedrijf. De volgende dieren mogen volgens deze vergunning worden gehouden:

Diersoort	Aantal
Guste- en dragende zeugen	203
Kraamzeugen	46
Gespeende biggen	612
Opfokzeugen	4
Beren	2
Vleesvarkens	1287

4.4.2. Bedrijven en milieuzonering

Er dient gekeken te worden of in de omgeving van het initiatief functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van onderhavig plan.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Zoals eerder gesteld, zal het naastgelegen varkensbedrijf op korte termijn worden gesloopt. Op onderstaand figuur is te zien dat dan het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf zich bevindt op circa 250 meter. Voor een dergelijk bedrijf is een maximale richtafstand opgenomen van 100 meter. Het initiatief is dus op ruim voldoende afstand gesitueerd. Concluderend kan worden gesteld dat er in de omgeving geen functies voorkomen die belemmerend kunnen zijn voor het initiatief.



Figuur: omgeving van het initiatief (Bron: Google Earth)

4.4.3. Bodem

Vanwege de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk dat gegevens worden verstrekt waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Hopman en Peters Holding B.V. is in februari 2010 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd op de betreffende locatie. De rapportage hiervan is bijgevoegd in bijlage 4 (rapportnummer 09-P-266-A). Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'niet verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzoek conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740;
- Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking vastgesteld. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In de beide mengmonsters van de bovengrond, noch in het mengmonster van de ondergrond zijn analytisch concentraties boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;
- In het grondwatermonster is analytisch een licht verhoogde concentratie xylenen vastgesteld, de overige onderzochte parameters zijn niet in concentraties boven de streefwaarden aangetroffen.

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden. De licht verhoogde concentratie xylenen in het grondwatermonster is niet eenduidig te verklaren. De concentratie is echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw.

4.4.4. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart Gelderland, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat er in de omgeving (circa 1 kilometer) van het initiatief geen risicovolle activiteiten voorkomen. Binnen het initiatief vinden

¹ Circulaire Risico Normering Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van de externe veiligheid nodig zijn. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de gewenste ontwikkelingen.

4.4.5. Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidhinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij voorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

De Achtmorgenstraat is doorgaans een erg rustige weg in het buitengebied van de gemeente Buren. Er mag maximaal 60 km / uur gereden worden. Door de sloop van het aanwezige agrarische bedrijf zal het wegverkeer ter plaatse afnemen. De komst van de twee nieuwe vrijstaande woningen zal daardoor geen toename voor wat betreft het wegverkeer veroorzaken. Ook behoeven er ten behoeve van de weg geen extra maatregelen genomen te worden voor het wegverkeerslawaai in de nieuw te bouwen woningen. Er is derhalve geen extra akoestisch onderzoek nodig voor dit initiatief.

4.4.6. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Getalsmatige invulling niet in betekende mate – grens

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Over het aantal verkeersbewegingen wordt niet gesproken in de Regeling NIBM. Hiervoor kan echter wel het achterliggende onderzoeksrapport ³ worden geraadpleegd. In dit rapport, opgesteld door het ministerie van VROM in samenwerking met DHV, zijn berekeningen uitgevoerd waaruit de bovengenoemde aantallen woningen en m² kantoren zijn voortgevloeid. Tevens zijn in het rapport tabellen opgenomen met aantallen verkeersbewegingen en bijbehorende aantallen microgram/m³ fijn stof en NO₂. De meest conservatieve berekeningen uit het rapport geven aan dat de 3% norm voor het aantal verkeersbewegingen ligt tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze aantallen gelden voor 2006 waarbij in de rapportage wordt aangegeven dat de aantallen jaarlijks toenemen als gevolg van een jaarlijks verbeterende luchtkwaliteit. Indien de 3% norm wordt overschreden zullen er ten behoeve van de luchtkwaliteit salderende maatregelen genomen dienen te worden.

Toetsing plan aan luchtkwaliteitseisen

Op de betreffende locatie worden in de nieuwe situatie maximaal zestien verkeersbewegingen verwacht per etmaal. Dit is beduidend minder dan de 3% norm, waarbij het aantal verkeersbewegingen tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal ligt. Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief aan de Achtmorgenstraat te Buren geen noemenswaardige effecten heeft op de luchtkwaliteit in de nabije omgeving van het initiatief.

4.5. Duurzaamheid

Bij realisatie van het initiatief wordt aandacht besteed aan het duurzaamheid aspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en wordt er ruimte gecreëerd voor infiltratie van hemelwater.

³ DHV / Ministerie VROM (april 2006), Gevoeligheidsanalyse 'Niet in betekende mate'; Verkenning van de effecten van mogelijke keuzes voor 'niet in betekende mate' bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. (registratienummer: MD-MO20060455)

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Waterhuishoudkundig beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn gaat uit van (internationale) stroomgebieden. Voor Nederland zijn dat de stroomgebieden van de Schelde, de Maas, de Rijn en de Eems. Daarmee is de zorg voor het water per definitie grensoverschrijdend geworden. De kaderrichtlijn bepaalt, dat betrokken landen voor elk stroomgebied gezamenlijk actieprogramma's moeten opstellen, waarin alle aspecten van water aan de orde moeten komen. Inwoners van die landen moeten meer bij het waterbeheer betrokken worden en de verschillende Europese wetten op het gebied van water, moeten beter op elkaar worden afgestemd. De kaderrichtlijn eist van de Europese lidstaten, dat zij de kwaliteit van hun oppervlaktewater op orde brengen. Dat moet gebeuren per stroomgebied. In beginsel moet in 2015 een goede chemische toestand en een goed ecologisch potentieel of een goede ecologische toestand zijn bereikt. In april 2004 heeft de regering in de notitie 'Pragmatische implementatie Europese Kaderrichtlijn Water in Nederland' aangegeven, hoe ze de kaderrichtlijn de komende jaren wil uitvoeren. In de notitie staan de uitgangspunten en de te volgen strategie tot 2009. In de uitvoering zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaand Nederlands beleid.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geeft aan dat er voldoende wateroppervlakte moet zijn om tijdelijk water te kunnen bergen. Bij een tekort bestaat er een wateropgave. Een onderdeel van het Nationaal Bestuursakkoord Water is het opstellen van waterplannen door gemeenten en waterschappen. De gemeente Buren heeft gezamenlijk met het waterschap Rivierenland een waterplan opgesteld. Het waterplan legt de volgende visie vast: "De waterpartners streven naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen."

Provinciaal waterbeleid

De hoofddoelstelling van het waterhuishoudkundige beleid van de provincie Gelderland luidt als volgt: *Het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen in Gelderland die een duurzaam gebruik ten behoeve van mens en natuur garanderen. Het zogenaamde actieve grondwaterbeheer wordt uitgevoerd door de waterschappen.* Voor wat betreft het oppervlaktewater stellen de water- en zuiveringsschappen beheersplannen op. In haar hoedanigheid als passieve grondwaterkwaliteitsbeheerder stelt de provincie een beheersplan op.

Beleid Waterschap Rivierenland

Vanuit de duurzaamheid en de voornoemde milieudoelen vormt het water één van de hoekstenen van het beleid. Dit beleid wordt tussen het gemeentebestuur en de verantwoordelijke instanties nader uitgewerkt. Het waterbeleid in de gemeente Buren wordt gevoerd door het Waterschap Rivierenland. Oplossingen liggen in de lijn van de door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw geadviseerde driestap strategie. Doel is om een aantal functies, zoals stedelijk gebied en intensieve landbouw, bepaalde beschermingsniveaus te bieden, door elders water langer vast te houden en te bergen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient de Watertoets doorlopen te worden. De Watertoets is een proces waarbij waterbeheerders vroegtijdig in de planvorming betrokken worden. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf die in deze paragraaf is gevoegd.

4.6.2. Kenmerken watersysteem

Diverse aspecten kenmerken het watersysteem ter plaatse van het initiatief. Achtereenvolgens wordt hier toegelicht: de bodem en het grondwater ter plaatse, de manier van omgang met vrijkomend afvalwater en de manier van omgang met de opvang van hemelwater.

Bodem en grondwater

Conform de bodemkaart van Nederland wordt aan het maaiveld jonge rivierkleigronden aangetroffen. Het plangebied ligt volgens de provinciale kaart niet binnen een zoekgebied voor waterberging. In de bijlagen (bijlage 5) is een kaart opgenomen met daarop de peilgebied grenzen en watergangen. Het plangebied is niet gelegen binnen de keurzone van waterkeringen. Er zijn geen rioolwatertransportleidingen gelegen in het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in een ecologische verbindingszone. Wel is sprake van wateren met een natuurwaarde. De wateren in het Zoelense en Rijswijkse Veld kennen een Specifieke Ecologische Doelstelling (SED-wateren). Zie daarvoor de kaart SED-wateren uit het waterbeheersplan (bijlage 5).

Het plangebied is gelegen in een peilgebied met een vastgesteld zomerpeil van NAP + 2,40 meter en een winterpeil van NAP + 2,20 meter.

Langs de noordzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Hier geldt aan beide zijden een beschermingszone van 4 meter ten behoeve van het machinaal onderhoud. Deze strook dient obstakelvrij te blijven, of indien in de huidige situatie anders is, bij herontwikkeling obstakelvrij gemaakt te worden om het beheer en onderhoud van de SED-wateren voldoende te kunnen uitvoeren.

Langs de Achtmorgenstraat ligt een B-watergang. Voor de ontsluiting van de kavels geldt dat het aantal duikers beperkt moet blijven. Bij het plaatsen van nieuwe duikers of het verleggen van duikers, geldt dat de diameter van de duikers bij de te verlenen keurontheffing wordt bepaald.

Afvalwater

Het afvalwater van de woningen en eventueel de bijbehorende bijgebouwen wordt afgevoerd op de nog aan te leggen riolering.

Hemelwater

Voor lozing van hemelwater geldt dat schoon hemelwater afgekoppeld moet worden van de riolering en moet lozen op oppervlaktewater. Het lozen van hemelwater via uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink of zacht PVC is niet toegestaan.

Indien geen sprake is van toename van verhard oppervlak van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied, hoeft geen compenserende waterberging te worden aangelegd. In het plangebied is sprake van sloop van circa 2.580 m² aan opstallen en terreinverharding en zal circa 1.150 m² aan nieuwe bebouwing en terreinverharding worden gerealiseerd. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak, waardoor er geen compenserende waterberging aangelegd hoeft te worden.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot het waterbeheer.

4.7. Conclusie

De realisatie van het initiatief en het gebruik van de locatie voor woondoeleinden is in strijd met het vigerende bestemmingsplan buitengebied. In deze toelichting is het initiatief en de bestemmingswijziging op ruimtelijke en milieutechnische aspecten getoetst. Na afweging van deze aspecten kan worden geconcludeerd dat er ruimtelijke gezien geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging, de sloop van het aanwezige agrarische bedrijf en de nieuwbouw twee woningen met bijbehorende bijgebouwen aan de Achtmorgenstraat 2 te Buren.

Hoofdstuk 5. UITVOERBAARHEID

5.1. Algemeen

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.16 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan en/of wijzigingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de, na voorliggende wijziging, te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. De gemeente loopt hier geen ontwikkelingsrisico in. Dit is tevens vastgelegd in een anterieure overeenkomst (ex. artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening). Deze overeenkomst is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 februari 2010.

Risico-inventarisatie planschade

Planschade richt zich op waardedaling van onroerende zaken als gevolg van een wijziging of herziening van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval betreft het een wijziging van het bestemmingsplan. Er is door Maalderink & Lutke Willink b.v. makelaars en beëdigd rentmeesters een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. In deze analyse wordt geconcludeerd dat de functiewijziging betreffende het object gelegen aan de Achtmorgenstraat 2 te Buren, naar verwachting niet zal leiden tot beperkingen voor de omliggende (agrarische) bedrijven, alsmede dat het woongenot van omliggende objecten niet wordt aangetast.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt mede verkregen door de ter inzage legging van het ontwerpbesluit. Hierdoor ontstaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

5.4. Procedure

Het initiatief (sloop van het agrarische bedrijf en bouw van twee woningen met bijgebouwen in Buren (gemeente Buren) is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex. artikel 3.10 WRO, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Buren kennis dient te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in artikel 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex. 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te

worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling. In onderhavig geval is sprake van de bouw van twee woningen met bijgebouwen waarvan één in het kader van VAB-beleidskader (zie hoofdstuk 3.3.3.) en de ander in het kader van de vervanging van de bestaande (te slopen) bedrijfswoning. Hierdoor dient het plan wel voor vooroverleg opgestuurd te worden naar provincie en inspectie. Ook is het plan aan het waterschap toegezonden. Opmerkingen vanuit deze organisaties zijn verwerkt in het voorliggende plan.

Verder heeft de gemeenteraad van de gemeente Buren een besluit genomen over de delegatie van de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit. Het plan van de heren Buijs en Uijttewaai voldoet aan de voorwaarden waarop de gemeenteraad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarmee is het college bevoegd om te beslissen op het onderhavige plan.