

Ontwerpbestemmingsplan

Buren, Appelgaard

Gemeente Buren



Ontwerpbestemmingsplan

Buren, Appelgaard

Gemeente Buren

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

16 juli 2012

Projectgegevens:

TOE02-VVT00001-01g

REG02-VVT00002-01g

TEK02-VVT00001-01f

Identificatienummer:

NL.IMRO.0214.BURBP20110001-on01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

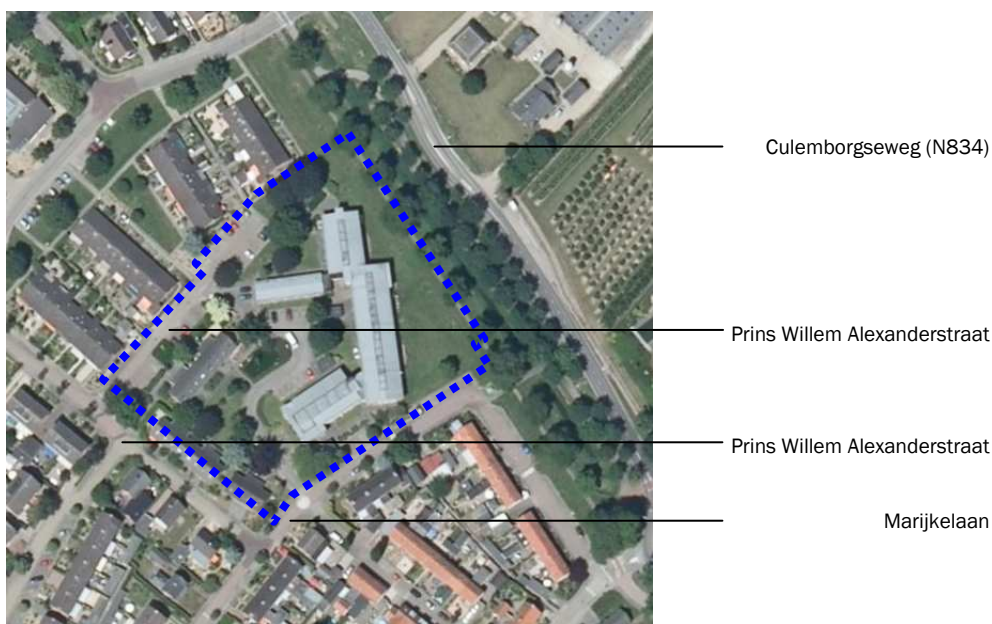
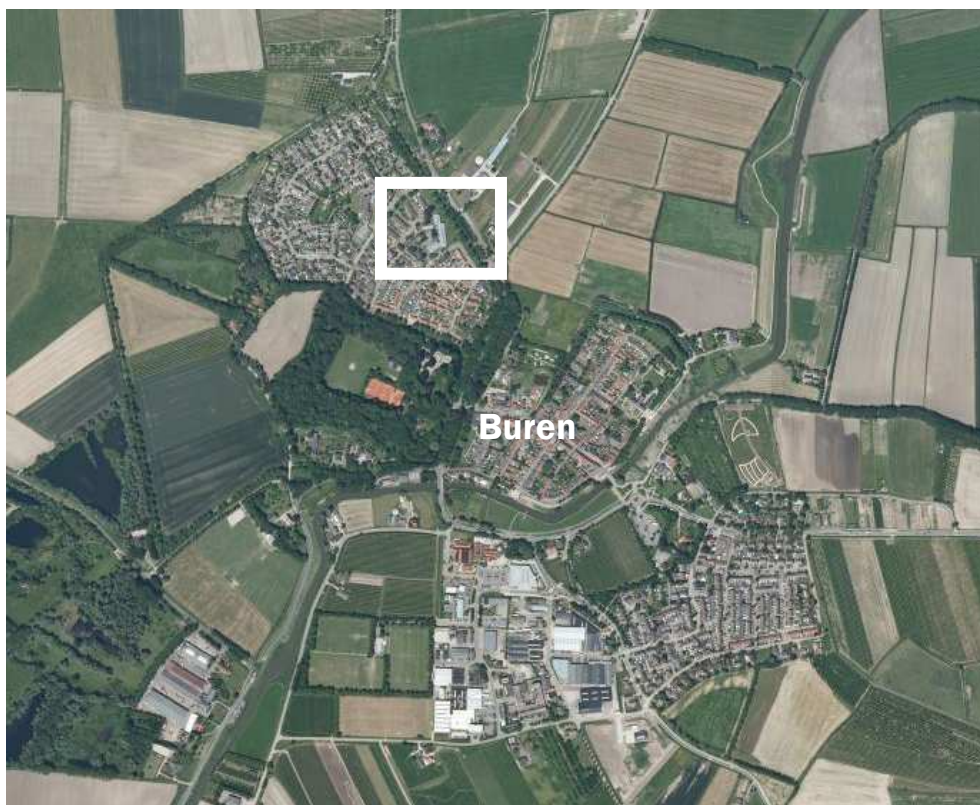
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het initiatief	5
2.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Conclusie	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2	Leidingen	14
4.3	Milieu	14
4.4	Waterhuishouding	22
4.5	Verkeer en parkeren	25
4.6	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	25
5	Juridische aspecten	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Bestemmingen	27
5.3	Opbouw regels	28
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1	Economisch	31
6.2	Maatschappelijk	31
7	Bronnen	33
7.1	Boeken en rapporten	33
7.2	Websites	33

Bijlagen

1. Archeologisch inventariserend veldonderzoek, Grontmij Nederland bv, 5 december 2005
2. Verkennend en actualiserend bodemonderzoek, IDDS bv, 28 oktober 2010
3. Saneringsplan, IDDS bv, 22 februari 2011
4. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs bv, 1 december 2011 (kenmerk: RAP03-VVT00001-01c)
5. Luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit, Grontmij Nederland bv, 30 januari 2006
6. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs bv, 5 november 2010 (kenmerk: NAT01-VVT00001-01a)
7. Aanvullend onderzoek vleermuizen en uilen, Croonen Adviseurs bv, 21 oktober 2011
8. Mitigatieplan vleermuizen, Croonen Adviseurs, 5 april 2012
9. Rapport betreffende een watertoets, IDDS bv, 5 november 2010



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Appelgaard in Buren staat momenteel een sterk verouderd appartementencomplex. Het complex staat voor een groot deel leeg. Mede gezien een veranderde woningmarkt is Stichting Volkshuisvesting Tiel voornemens het complex samen met tien seniorenwoningen aan de Prins Willem Alexanderstraat te slopen en ervoor in de plaats nieuwbouw in de vorm van maximaal 41 appartementen te realiseren, voor de doelgroepen een- en tweepersoonshuishoudens en senioren.

De herstructurering vormt een belangrijk deelproject in de gemeentelijke visie voor zorg, welzijn en wonen waarin voorzien wordt in een uitbreiding van het aanbod van ouderenwoningen en –voorzieningen in Buren en een aanpassing hiervan aan de eisen van deze tijd. In 2009 is in dit kader reeds het bestemmingsplan ‘Herstructurering woningbouw Buren’ vastgesteld waarin een ander deelproject (aan de Francoise de Lanoustraat in het zuiden van Buren) mogelijk werd gemaakt. Hier zijn starters- en seniorenwoningen gerealiseerd, deels als vervangende nieuwbouw voor de te slopen woningen aan de Appelgaard. Vanwege afwijkende plantermijnen is bij de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan besloten het project Appelgaard er buiten te laten.

Nu het plan voor de herstructurering van de Appelgaard voldoende concreet is uitgewerkt, is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het huidig vigerend bestemmingsplan staat de voorgenomen nieuwbouw namelijk niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch en juridisch kader om de herstructurering mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de noordostrand van de woonwijk Appelenboomgaard, ten noorden van de vesting Buren. In het plangebied staat momenteel een appartementencomplex, bestaande uit twee vleugels van twee lagen. Dit complex is oorspronkelijk gebouwd als bejaardentehuis en later verbouwd tot jongerenhuisvesting. Verder staan langs de Prins Willem Alexanderstraat drie blokken van één laag met kap, met in totaal 10 seniorenwoningen.

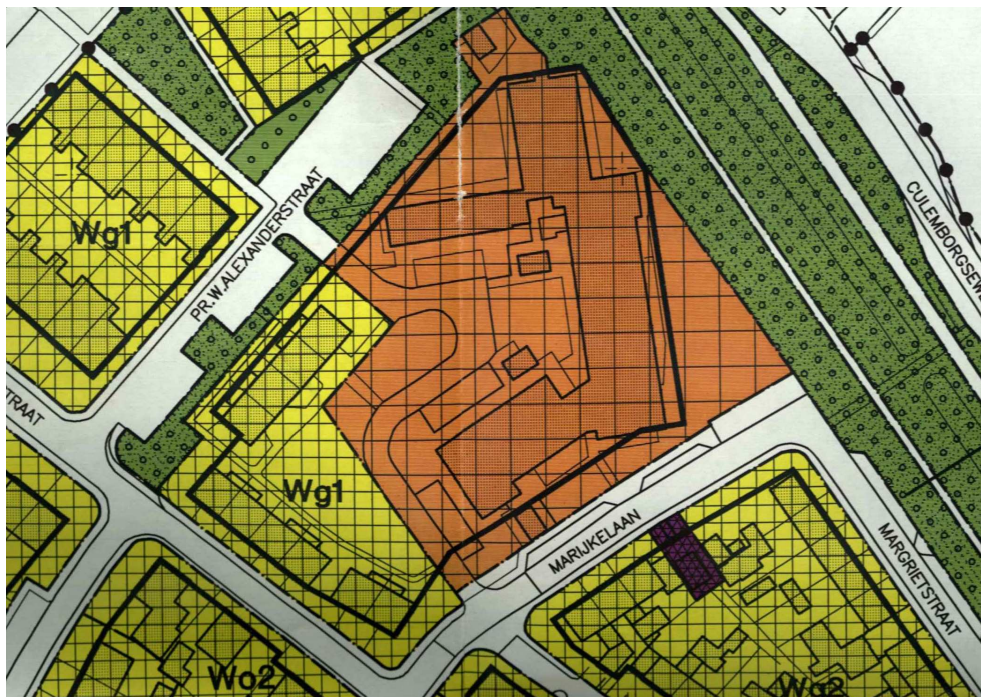
De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de groenstrook langs de Culemborgseweg, de Marijkelaan en de Prins Willem Alexanderstraat. Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de gehele kern Buren, bestemmingsplan 'Stad Buren', is de locatie Appelgaard vanwege de voorgenomen herstructurering ervan bewust buiten het plangebied gelaten. Omdat de locatie ook niet is meegenomen in het bestemmingsplan 'Herstructurering woningbouw Buren' vigeert voor de locatie zodoende nog het verouderde bestemmingsplan 'Appelenboomgaard 1995'. Dit plan is op 11 april 1995 vastgesteld door de gemeenteraad en op 19 juli 1995 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

In bestemmingsplan 'Appelenboomgaard 1995' geldt voor het appartementencomplex de bestemming 'Bijzondere wooneinden'. In grote lijnen houdt dit in dat de woningen zijn bestemd voor bewoning met gebruikmaking van wooneenheden binnen woongebouwen met gemeenschappelijke gebruiksruidten.

Voor de tien seniorenwoningen aan de Prins Willem Alexanderstraat geldt de bestemming 'Woonbebouwing'. Hierbij gaat het om bewoning en de daarbij behorende doeleinden. De aanduiding Wg1 bepaalt dat uitsluitend halfvrijstaande of aaneengesloten woningen met maximaal 1 bouwlaag zijn toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Appelenboomgaard 1995' (Bron: gemeente Buren, 1995)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



Situatietekening Appelgaard met aanduiding verschillende gebouwdelen
(Bron: Jeanne Dekkers Architectuur, 2012)



Impressie: vogelvlucht vanuit zuiden (Bron: Jeanne Dekkers Architectuur, 2012)

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Het initiatief

Bij de herstructurering van het plangebied wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt. Ervoor in de plaats komt nieuwbouw met maximaal 41 appartementen voor de doelgroepen een- en tweepersoonshuishoudens en senioren. Een deel van de woningen kan mogelijk worden ingericht voor 'begeleid wonen': zelfstandig wonen waarbij zorg en begeleiding op afroep beschikbaar is. Door Jeanne Dekkers Architectuur is een bouwplan opgesteld, zie nevenstaande afbeelding. Het plan bestaat uit verschillende gebouwdelen, waarvan de gevels grotendeels evenwijdig aan de omringende straten lopen. Door de situering van de gebouwdelen aan de randen van het plangebied ontstaat in het midden een besloten binnenterrein. Loopbruggen tussen de meeste gebouwdelen zorgen voor onderlinge directe verbindingen. In het ontwerp zijn alle ondergeschikte bouwdelen integraal meegenomen, zodat steeds sprake is van één bouwkundig geheel.

Gebouwdelen 1 en 2 vormen het aanzicht vanaf de Culemborgseweg. Beide delen zijn ten opzichte van elkaar licht verdraaid gepositioneerd. Hiermee zorgt de bebouwing voor een accent richting de weg. Beide gebouwdelen bestaan uit 3 woonlagen boven een half verdiepte laag waarin parkeerplaatsen en bergingen gesitueerd worden. De hoogte van beide gebouwdelen is in totaal circa 11 meter. De gebouwdelen worden zowel op de eerste als de tweede verdieping met elkaar verbonden door middel van een loopbrug. De entree van beide gebouwdelen bevindt zich aan de noordgevel van gebouw 2.

Gebouwdelen 3 en 4 vormen ruimtelijk het middelpunt van de nieuwbouw. Beide gebouwdelen staan vrijwel in één lijn met elkaar en worden alleen onderling gescheiden door een loopbrug op zowel de eerste als tweede verdieping. Beide delen worden 3 woonlagen hoog met een maximale hoogte van circa 11 meter. De loopbrug op de eerste verdieping loopt vanaf gebouwdelen 3 en 4 door naar gebouwdeel 5. Dit gebouwdeel ligt op de hoek van de Marijkelaan en de Prins Willem Alexanderstraat en volgt met de gevels het verloop van beide straten. Dit gebouwdeel is 2 woonlagen hoog en krijgt een maximum hoogte van circa 8 meter. Met deze hoogte wordt aangesloten op de woningen aan de overzijde van de straat.

Ook gebouwdeel 6 wordt 2 woonlagen hoog en is met een loopbrug verbonden met gebouwdeel 5. Aan de Prins Willem Alexanderstraat ten westen van het plangebied eindigt de loopbrug via een trap op straatniveau. Gebouwdeel 7 is het laagste deel van de nieuwbouw. Hier is sprake van één woonlaag. Hiermee wordt voorkomen dat de huidige woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat 14-24 en 34-44 inkijk in de achtertuin krijgen.

Om een aaneengesloten gevelwand langs de Prins Willem Alexanderstraat te voorkomen is tussen gebouwdeel 1 en 7 een brede toegang richting het binnenterrein aanwezig. Deze toegang ligt in het verlengde van het wandelpad in het ten noordwesten gelegen plantsoen tussen de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat. Dit wandelpad vormt een directe verbinding met het zorgcentrum Oranjehof aan de Koningin Emmastraat 17. Het zorgcentrum bevat diverse voorzieningen waar de bewoners van Appelgaard ook gebruik van kunnen maken. De relatie met dit zorgcentrum wordt dus in het bouwplan voor Appelgaard met een directe verbinding benadrukt.

Ook tussen de overige gebouwdelen is het binnenterrein toegankelijk. Dit zorgt ervoor dat het plangebied een open karakter krijgt. Samen met de speelse situering van de gebouwdelen vormt de nieuwe situatie van het plangebied een eigentijdse invulling in de bestaande woonwijk.

2.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het bestemmingsplan is aangesloten bij de nationale RO-standaarden uit SVBP2008 en het handboek van de gemeente Buren. Voor de nieuwbouw is de bestemming 'Wonen' toegekend. De verschillende gebouwdelen zijn ingepast in één bouwvlak. Dit maakt nog enige flexibiliteit in een nadere uitwerking van het bouwplan mogelijk. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Met verschillende hoogteaanduidingen is per deel van het bouwvlak een andere maximale bouwhoogte geregeld. Het hoogste deel mag gerealiseerd worden aan de zijde van de Culemborgseweg. Met een maximum bebouwingspercentage is per deel van het bouwvlak vastgelegd hoeveel oppervlak daadwerkelijk mag worden bebouwd, zodat ook voldoende open ruimte om de bebouwing heen over blijft. Het maximum aantal woningen is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd op 41.

Langs de Culemborgseweg is de bestaande groenstrook bestemd als 'Groen'. Tot slot is de bestemming 'Verkeer' toegekend voor de Prins Willem Alexanderstraat en een smalle strook van de Marijkelaan, die ook net binnen het plangebied valt. Het bestemmingsplan biedt hiermee een juridisch kader, waar in het kader van de toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning aan kan worden getoetst.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

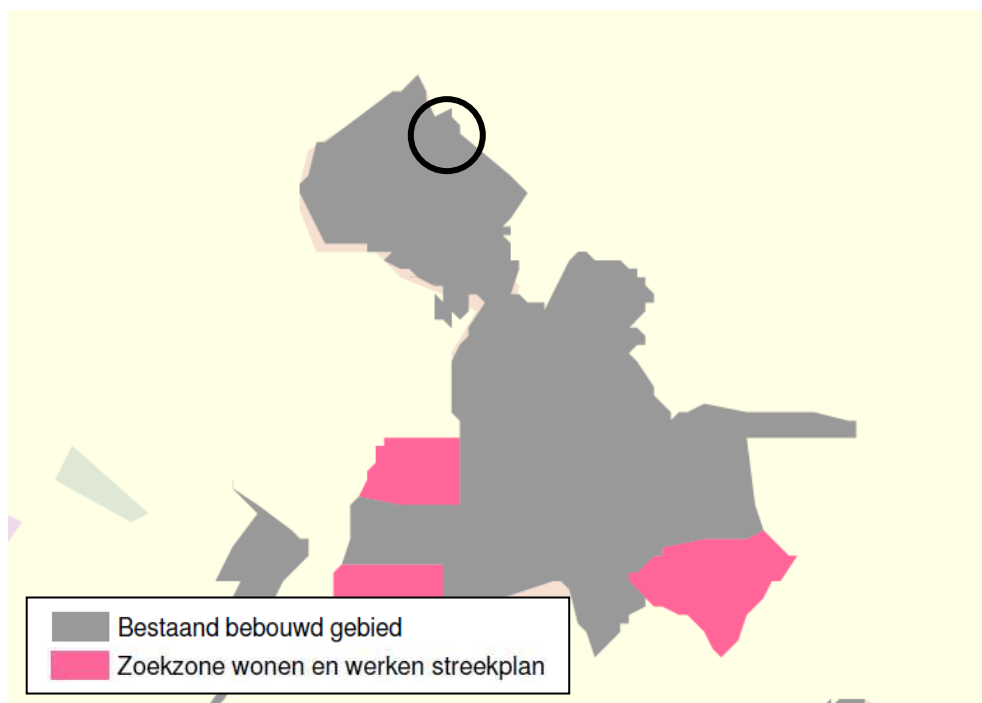
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

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

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is geen onderdeel van of vormt een belemmering voor de onderwerpen van nationaal belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.



Ruimtelijke Verordening Gelderland - uitsnede kaart verstedelijking met aanduiding plangebied
(Bron: provincie Gelderland, 2011)

3.2 Provinciaal beleid

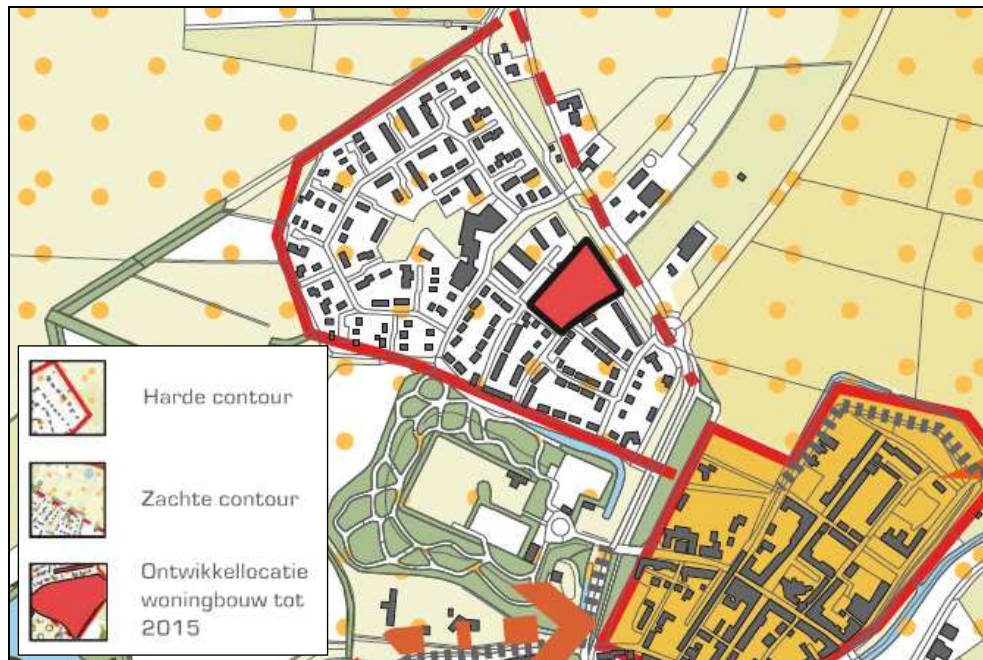
Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele provincie geldt het Streekplan Gelderland 2005, dat inmiddels de status van Structuurvisie heeft gekregen. De provincie wil een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit. Het plangebied is op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' aangeduid als 'overig bebouwd gebied'. Het deel van het programma voor wonen en werken dat binnen dit bestaand bebouwd gebied wordt geprojecteerd draagt bij aan intensivering en herstructurering. Ook de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied draagt aan dit beleidsdoel bij.

Gedeputeerde Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. Met de verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In de 'Structuurvisie Buren 2009-2019' (vastgesteld op 27 oktober 2009) is het plangebied aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw tot 2015. In de gemeente Buren is de afgelopen jaren weinig woningbouw gepleegd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Een inhaalslag is gewenst om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

In alle kernen in de gemeente moeten woningen voor de eigen inwoners gebouwd kunnen worden. De gemeente is van mening dat van het blijvend kunnen huisvesten van de eigen inwoners een positief effect uitgaat op de leefbaarheid. Van belang daarbij is dat het woningprogramma voor de kernen daadwerkelijk voorziet in de behoefte van de kern.



Uitsnede Structuurvisie Buren 2009-2019 (Bron: gemeente Buren, 2009)

In de 'Woonvisie gemeente Buren 2010-2020' wordt nader ingegaan op de te bouwen woningaantallen, typen en soorten in deze periode. Het doel van het woonbeleid is het bieden van een goed woonklimaat voor de inwoners van de gemeente Buren. Uit de visie komt voort dat in de periode 2010-2020 minstens 1465 woningen nodig zijn, waarbij voor alle doelgroepen gebouwd wordt. De doelgroepen waarvoor een duidelijk tekort aan geschikte woningen bestaat staan daarbij voorop. Het gaat daarbij om starters, senioren en mensen die zorg nodig hebben.

De gemeente heeft een (concept) 'Toekomstvisie Buren 2030' opgesteld, dat het referentiekader vormt voor toekomstige beleidsbeslissingen.

Er zijn vier scenario's benoemd: behoud het goede, het woonscenario, het economisch scenario en het natuurscenario. Het gevolg van het woonscenario op het schaalniveau van de kernen is dat het woningbouwprogramma van de woonvisie volledig is uitgevoerd. Naast het uitvoeren van het woningbouwprogramma uit de woonvisie worden nog een kleine 700 extra woningen opgeleverd tot 2030. Het woningbouwprogramma tot 2030 betekent dat de rode contouren uit de structuurvisie volledig zijn ingekleurd. Op het schaalniveau van de vier gebieden rond de grote kernen Beusichem, Buren, Lienen en Maurik zijn de woonservicezones tot volle wasdom gekomen. De ontbrekende schakels in de woonservicezone infrastructuur als 't Woud in Ingen, Appelgaard in Buren en oude gemeentehuis in Lienen zijn opgeleverd.

In de gemeentelijke Regiegroep Wonen, Zorg en Welzijn wordt alle herstructurering en planvorming, waar aspecten van zorg en welzijn aan de orde zijn, besproken. De Regiegroep heeft in 2009 de toekomstvisie 'Wonen, Welzijn en Zorg' als leidraad vastgesteld.

Dit is een gezamenlijke visie van de woningbouwverenigingen Stichting Volkshuisvesting Tiel (SVT) en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB), de welzijnsorganisatie Stichting Welzijn Ouderen Buren (SWOB) en de zorgaanbieders Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierenland (STMR) en Stichting Zorgcentra De Betuwe (ZDB). Het doel van de visie is een integraal aanbod van wonen en zorg te realiseren voor de huidige en toekomstige ouderen in de gemeente Buren.

Centraal in de visie staat het gecombineerd aanbieden van verschillende zorgfuncties vanuit één locatie. Voor dat doel is in Buren de facilitaire vleugel van het verzorgingshuis Oranjarahof grondig verbouwd en uitgebreid met een centraal zorgpunt en appartementen. In dit zorgpunt zijn diensten op medisch gebied gehuisvest, zoals behandelruimtes en spreekkamers. Het zorgpunt bedient niet alleen het verzorgingshuis, maar ook de bestaande en nieuwe omringende seniorenwoningen. Door de korte afstand en het gezamenlijke gebruik van gemeenschappelijke ruimten kan een uitgebreid zorg- en voorzieningenpakket aangeboden worden, variërend van ondersteuning in het huishouden tot volledige zorg. De locatie Appelgaard kan door haar nabije ligging optimaal gebruik maken van de voorzieningen in Oranjarahof.

De raad heeft op 28 juni 2011 besloten dat het aantal nieuw te bouwen woningen tot 2020 teruggebracht wordt naar 1.040. Ook is er besloten de gemeente op te delen in 4 deelgebieden waarbinnen gekeken wordt naar de woningbehoefte en -aanbod. Eind 2011 wordt een besluit genomen over de prioritering van de afzonderlijke plannen.

3.4 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat de herstructurering bijdraagt aan een intensivering van het bestaand stedelijk gebied en daarmee past binnen de provinciale beleidsdoelen. Daarnaast vormt de voorgenomen herstructurering van de locatie Appelgaard in het gemeentelijk beleid één van de belangrijke en op korte termijn beschikbare ontwikkellocaties in de gemeente Buren. De herstructurering draagt bij aan een groter aanbod van seniorenwoningen, waar behoefte aan is in de gemeente. De ontwikkeling past daarom ook goed binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door Grontmij is hiertoe een verkennend archeologisch onderzoek in het plangebied verricht. Doel van het onderzoek is het opsporen en in kaart brengen van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied is gelegen op de stroomrug Buren en dat er een kans bestaat dat zich hier archeologische waarden bevinden uit de Late IJzertijd, de Romeinse Tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. De verwachting is echter dat plaatselijk eventuele archeologische resten, vanwege de in het verleden uitgevoerde bouwactiviteiten in het plangebied, niet meer intact zijn.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem op de locatie Appelgaard verstoord is tot een diepte van 70 tot 90 cm beneden het maaiveld. Er zijn zowel oeverwal- als oeverbeddingafzettingen aangetroffen. De oeverwalafzettingen zijn deels onverstoord aangetroffen. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat zich binnen het plangebied onverstoorde archeologische waarden bevinden. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.2 Molenbiotoop

Een deel van het plangebied valt binnen de beschermingszone van de stellingmolen De Prins van Oranje aan de Molenwal. Op basis van de molenbiotoop-formule, mag er op een afstand van 300 meter tot 10,40 meter hoog gebouwd worden. Op 400 meter is dit 12,40 meter. Bij beiden hoogtes moet nog het verschil in NAP-hoogte verrekend worden. De NAP-hoogte van het maaiveld ter plaatse van de molen is 7,1 meter. De NAP-hoogte van het maaiveld ter plaatse van het plangebied varieert tussen 3,54 meter en 3,72 meter.

Dit betekent dat er op een afstand van 300 meter tot de molen maximaal 13,78 meter hoog gebouwd mag worden en op een afstand van 400 meter tot de molen maximaal 15,78 meter. De zuidelijke grens van het plangebied bevindt zich op ca. 350 meter van de molen. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is 14 meter. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de molenbeschermingszone geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Aan de overzijde van de Culemborgseweg geldt conform het daar geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008' de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied'. Op de percelen staan fruitbomen. Voor deze bomen moet een spuitzone van 50 meter rondom de perceelsgrens in acht worden genomen. Binnen deze zone mogen geen woningen worden gerealiseerd. De afstand van de nieuwe gebouwdelen aan de Culemborgseweg tot het perceel met de fruitbomen is groter dan 50 meter, zodat er vanwege de spuitzone geen belemmeringen bestaan.

In het kader van het bestemmingsplan 'Stad Buren', voor de gehele kern Buren, is een inventarisatie naar aanwezige bedrijvigheid gedaan. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig is. Omgekeerd maakt voorliggend bestemmingsplan ook geen nieuwe hinderlijke bedrijvigheid mogelijk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Voor zover de spuitzone van de fruitbomen op de percelen aan de overzijde van de Culemborgseweg binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt, is voor dat gebied de bestemming 'Groen' toegekend. Hiermee wordt voorkomen dat er woningen binnen de spuitzone kunnen worden gerealiseerd.

4.3.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Verkennd bodemonderzoek

In 2005 is al bodemonderzoek in het plangebied verricht, waarbij een verontreiniging met olie is aangetroffen. Door IDDS is in het kader van voorliggend bestemmingsplan een verkennend en actualiserend bodemonderzoek verricht. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een beeld van de huidige chemische bodemkwaliteit, inclusief een actualisatie van de omvang van de bodemverontreiniging met olie. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

In de bodem en het grondwater zijn lichte overschrijdingen van diverse stoffen aangetoond. Deze overschrijdingen zijn echter dusdanig gering dat geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik bestaan. Wel is de olieverontreiniging duidelijk aanwezig. De omvang van de grondverontreiniging met olie wordt geraamd op circa 300 m³, waarvan 200 m³ sterk verontreinigd is. De omvang van de grondwaterverontreiniging met olie is circa 1.500 m³, waarvan circa 200 m³ sterk verontreinigd is.

Sanering

Voor het saneren van de sterke verontreiniging in de grond en het grondwater is door IDDS een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan is als bijlage opgenomen. De saneringswerkzaamheden zullen bestaan uit het ontgraven van de sterke verontreiniging in de grond en grondwateronttrekking cq. bemaling. Na uitvoering van de werkzaamheden zal sprake zijn van een stabiele eindsituatie met een beperkte restverontreiniging. Inmiddels heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland het besluit genomen in te stemmen met het saneringsplan. Tevens heeft zij het besluit genomen dat het in dit geval gaat om een niet spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

In het plangebied is een sterke bodemverontreiniging aanwezig. Het goedgekeurde saneringsplan voorziet echter in een sanering, waarna het plangebied geschikt is voor het toekomstig gebruik. Er bestaan daarom vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.



Uitsnede nationale risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: Nationale risicokaart, 2010)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.3.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een weg mogelijk wordt gemaakt. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. De locatie is gelegen binnen de onderzoekszone van de Culemborgseweg (200 meter). Derhalve is, behorende bij het bestemmingsplan, door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage is als bijlage toegevoegd.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde weg te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen zijn opgenomen in een, niet gezoneerde, 30 km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In overleg met de gemeente Buren blijkt dat het niet nodig is om deze 30 km-wegen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te beschouwen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Culemborgseweg, de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van de waarneempunten 01 t/m 07 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB (ter plaatse van waarneempunt 01).

Conclusie

De te projecteren woningen voldoen vanwege de Culemborgseweg hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van het appartementencomplex.

4.3.5 Geur

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Buren. Aan de overzijde van de Culemborgseweg ligt een veehouderij. Ten opzichte van deze veehouderij geldt een vaste afstand van 100 meter tot de gevel van woningen van derden. Een deel van het plangebied valt binnen deze worst case vaste afstand van 100 meter. In de huidige situatie zijn er reeds bestaande woningen die dichterbij het bedrijf liggen dan het plangebied. De veehouderij wordt dus door de ontwikkeling niet meer beperkt dan in de huidige situatie het geval is. Vanuit het oogpunt van geur worden dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.3.6 Luchtkwaliteit

In het kader van de drie inbreidingslocaties in Buren, waaronder Appelgaard, is in 2006 door Grontmij een luchttoets conform het Besluit luchtkwaliteit uitgevoerd. Het is noodzakelijk om aan te tonen of de luchtkwaliteit in het plangebied past binnen het normstelsel van het Besluit luchtkwaliteit. Het verkeer in de nabijheid en eventuele industrie kan de luchtkwaliteit plaatselijk negatief beïnvloeden. De rapportage van de toets is als bijlage opgenomen. Geconcludeerd wordt dat geen van de onderzochte stofconcentraties de normen van het Besluit luchtkwaliteit overschrijdt.

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Er zijn vanuit de uitgevoerde luchttoets als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen overschrijdingen van stofconcentraties aangetoond. Bovendien is de ontwikkeling volgens de Wet milieubeheer vanwege de omvang van maximaal 41 woningen en één ontsluitingsweg aan te merken als een bijdrage van 'niet in betekenende mate'. Er zijn dus ten aanzien van de geldende luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen aan de orde. Het door Grontmij uitgevoerde onderzoek is echter niet zonder nut geweest, omdat het Besluit gevoelige bestemmingen van toepassing is.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze amvb wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid (binnen 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg) van provinciale wegen beperkt. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. In deze situatie is sprake van de realisatie van appartementen voor senioren. Een deel van het plangebied valt binnen de onderzoekszone. Echter, 'gewone' zelfstandige seniorenappartementen (die binnen de bestemming Wonen mogelijk zijn) worden niet als gevoelige bestemming beschouwd, zodat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van het onderzoek. Bovendien ligt het dichtstbijzijnde punt van het bouwvlak op 47 meter vanaf de rand van de weg, zodat slechts enkele woningen binnen de onderzoekszone van (50 meter tot) de provinciale weg zouden vallen.

4.3.7 Natuur

Quickscan flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied verricht. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten, wetlands) in de directe omgeving (binnen straal 3 km) van het plangebied aanwezig. Ten zuidwesten van de planlocatie, op ongeveer 1 km afstand, liggen gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Echter, gezien de afstand tot die natuurgebieden en het feit dat de planlocatie in de bebouwde kom ligt, wordt geen negatief effect van de ruimtelijke ingrepen op de EHS-gebieden verwacht.

Beschermde soorten

Tabel 1 soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De sloop van de bebouwing en het verwijderen van beplanting zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat het relatief algemene soorten betreft en er voldoende leefgebied aanwezig blijft. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een onthefing Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

Het plangebied is mogelijk geschikt voor vleermuizen. Een vleermuizenonderzoek is parallel aan de uitvoering van de quickscan opgestart. Dit onderzoek omvat zeven bezoeken aan het plangebied waarbij, met behulp van een batdetector, gezocht zal worden naar de aanwezigheid van vleermuizen. In de zuidelijke hoek van het plangebied, op de kruising Irenestraat, Marijkelaan en Appelgaard, zijn onder andere een groepje (zwarte) berken braakballen van uilen gevonden. De uilen zelf zijn niet aangetroffen en ook geen nesten. Het gaat hier mogelijk om een roestplaats (rust- of slaapplek). Er zijn voldoende alternatieve roestplaatsen in de omgeving, dus verwijdering van deze bomen heeft geen gevolgen voor de nestplaats elders. Er zijn geen problemen te verwachten in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Er is een nader vleermuizenonderzoek noodzakelijk. Voor het overige veroorzaakt de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden.

Aanvullend onderzoek vleermuizen en uilen

Uit de quickscan flora en fauna die is uitgevoerd op de locatie bleek dat vleermuizen en uilen mogelijk voor kunnen komen op de planlocatie. Indien dat het geval is dan heeft de ruimtelijke ingreep mogelijk consequenties voor deze soorten. Daarom is geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen en uilen in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage bij voorliggende toelichting gevoegd. Hierna zijn de resultaten van het nader onderzoek beschreven.

In totaal zijn in het plangebied en omgeving de onderstaande beschermde soorten aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
- Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*
- Laatzvlieger *Eptesicus serotinus*
- Ransuil *Asio otus*

In de bebouwing in het plangebied zijn twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen; een (kraam)kolonie van ongeveer dertig exemplaren, en een verblijfplaats van minstens vier gewone dwergvleermuizen (naar alle waarschijnlijkheid een groepje mannetjes). Daarnaast zijn in het plangebied ook baltsende gewone dwergvleermuizen en foeragerende vleermuizen waargenomen. Vliegroutes zijn tijdens de veldbezoeken niet vastgesteld.

In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor een broedgeval van uilen. In het plangebied bevindt zich echter wel een boom die door één of mogelijk twee ransuilen wordt gebruikt als roestplek.

Vleermuizen

In de bebouwing in het plangebied zijn twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen; een (kraam)kolonie van ongeveer dertig exemplaren, en een verblijfplaats van minstens vier gewone dwergvleermuizen (naar alle waarschijnlijkheid een groepje mannetjes). Op basis van de huidige kennis is niet uit te sluiten dat het hier gaat om vaste verblijfplaatsen. Dergelijke vaste verblijfplaatsen zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een verstoring van deze verblijfplaatsen betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk. Voor deze soorten moeten effecten dus vooraf worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen en uit te voeren.

In het plangebied zijn diverse baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen zelf zijn echter niet waargenomen, en kunnen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermde) paarverblijfplaats.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Uilen

In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor een broedgeval van uilen. In het plangebied bevindt zich echter wel een boom die door één of mogelijk twee ransuilen wordt gebruikt als roestplek. Een dergelijke roestplek wordt niet aangemerkt als een vaste rust- of verblijfplaats. Ransuilen zijn flexibel genoeg om bij verlies van een roestplek een andere roestplek te vinden. Voor wat betreft uilen zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Procedure

Vaste verblijfplaatsen zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een verstoring van deze verblijfplaatsen betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk (zie bijlage II). Voor deze soorten moeten effecten dus vooraf worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen en uit te voeren. Als een vaste verblijfplaats of functioneel leefgebied van vleermuizen wordt aangetast of verstoord door de ingreep, wordt geadviseerd een mitigatieplan op te stellen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden gevolgd.

Mitigatieplan vleermuizen

Het mitigatieplan vleermuizen bevat algemene informatie over de beschermde gewone dwergvleermuis en de te nemen maatregelen per fase van de werkzaamheden. Het doel van het mitigatieplan vleermuizen is het beschrijven van een werkwijze waarbij, indien wordt gewerkt volgens dit mitigatieplan, effecten op beschermde vleermuizen worden voorkomen of gemitigeerd. In dit mitigatieplan worden drie fasen in maatregelen onderscheiden: vooraf, tijdens en na afloop van de werkzaamheden. Het onderzoek is als bijlage bij voorliggende toelichting gevoegd. Hierna zijn de resultaten van het nader onderzoek beschreven

Maatregelen voorafgaand aan de werkzaamheden

Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in het plangebied zijn maatregelen noodzakelijk die het aanbod en functioneren van de verblijfplaatsen blijft garanderen. Hierbij wordt voor het verwijderen van elke verblijfplaats vier nieuwe (tijdelijke) verblijfplaatsen gecreëerd in de vorm van vleermuiskasten. Deze tijdelijke voorzieningen moeten tijdig voor de werkzaamheden aanwezig zijn om de vleermuizen te laten wennen aan de voorzieningen. De tijdelijke verblijfplaatsen worden opgehangen in de directe omgeving van de oorspronkelijke verblijfplaatsen

Maatregelen tijdens de werkzaamheden

Bij de planning van de sloopwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de seizoensactiviteit van de gewone dwergvleermuis om verstoring in de meest kwetsbare perioden (kraamperiode 15 mei - 15 juli en winterrust 1 november - 1 april) te voorkomen. Daarvoor wordt het appartementencomplex eerst ongeschikt gemaakt voor bewoning door vleermuizen.

Hierbij wordt het complex op twee locaties aan zuidoostgevel gestript en worden in de zuidoostgevel van het gebouw tochtgaten gemaakt. De tochtgaten worden gemaakt om het microklimaat in gevel (spouwmuren) te verstoren door het creëren van tocht. Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een controle uitgevoerd om vast te stellen of er geen exemplaren van de gewone dwergvleermuis in de sporthal aanwezig zijn. Worden vleermuizen aangetroffen dan dienen extra tochtgaten gemaakt te worden, totdat de dieren uit eigen beweging de sporthal verlaten.

Maatregelen na afloop van de werkzaamheden

Bij de nieuwbouw van De Appelgaard is het van belang om vervangende voorzieningen toe te passen die permanent het aanbod en functioneren van de verblijfplaats blijft garanderen. In het appartementencomplex gaat één (zomerverblijfplaats en één kraamkolonie verloren. Voor elke aangetaste of verwijderde verblijfplaats moeten vier nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd (soortenstandaard). De permanente voorzieningen mogen zowel inwendig als uitwendig aangebracht worden. Het heeft echter de voorkeur om de voorziening inwendig aan te brengen. Hiermee kan de voorziening dienen voor meerdere functies (o.a. kraamfunctie) voor de gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Dienst Regelingen zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) (bij een aanvraag onder de Omgevingsvergunning) of een 'positieve afwijzing' (bij een regulier ingediende aanvraag) afgeven. Daarmee zegt zij in feite dat een ontheffing niet noodzakelijk is wanneer men zich bij de uitvoering houdt aan het opgestelde stappenplan.

De doorlooptijd van een ontheffingsaanvraag bij Dienst Regelingen bedraagt doorgaans 6 weken tot 4 maanden.

4.4 Waterhuishouding

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door IDDS is hiertoe een watertoets verricht. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie weergegeven.

4.4.1 Situatie

Huidig

De locatie is gesitueerd ten noordwesten van het centrum van Buren. Op de locatie bevinden zich momenteel een verouderd appartementencomplex en tien seniorenwoningen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is het maaiveld deels verhard met klinkers en deels onverhard.

Toekomstig

In de toekomst zal ter plaatse van de onderzoekslocatie herinrichting plaatsvinden. Hierbij zal de oude bebouwing worden gesloopt, waarna nieuwbouw (woningen) zal worden gerealiseerd. Het verhard oppervlak zal met circa 1.000 m² toenemen.

4.4.2 Programma van eisen

Vanuit algemeen vigerend beleid, overleg en afstemming tussen de betrokken partijen, zoals waterschap, gemeente en overige belanghebbenden is een programma van eisen vastgesteld waaraan de inrichting van het watersysteem binnen de toekomstige ontwikkeling dient te voldoen. Door middel van het programma van eisen is bepaald welke wateraspecten voor deze ontwikkeling relevant zijn en welke niet. Van de relevante wateraspecten is bekeken welke kansen benut kunnen worden en/of knelpunten moeten worden opgelost. Vervolgens is dit vertaald in inrichtingsoplossingen die in navolgende paragraaf zijn samengevat.

4.4.3 Wateraspecten

Het plangebied is momenteel bebouwd. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en de overige verharding wordt verwijderd. In overleg met de gemeente Buren dient het totale toekomstige verhard oppervlak te worden gecompenseerd (4.500 m²).

Berging (wateroverlast)

Aangezien de bodem ongeschikt is om te infiltreren wordt het hemelwater naar één centrale bergingsvoorziening (wadi, minimaal 300 m³, circa 600 m²) gevoerd. Ten behoeve van de wadi dient grondverbetering toegepast te worden, dient drainage aangelegd te worden en dient een bovengrondse overloop te worden gerealiseerd.

Riolering

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering. Het hemelwater van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie mag niet worden aangesloten op de riolering en wordt afgevoerd naar de wadi.

Oppervlaktewaterkwaliteit

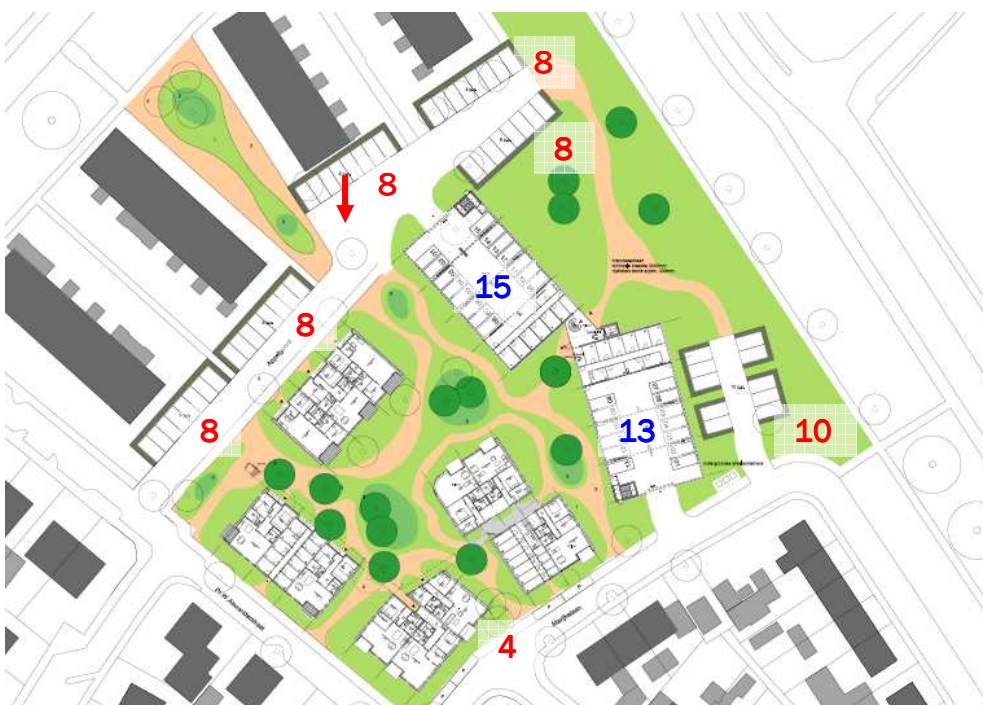
De toe te passen materialen voor gebouwen en verharding dienen geen uitlogende stoffen te bevatten.

4.4.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied zorgt voor een toename van verhard oppervlak. Met de voorgestelde maatregelen is echter geen negatief effect op de waterhuishouding te verwachten.



Huidige situatie plangebied met aanduiding parkeerplaatsen



Nieuwe situatie met aanduiding parkeerplaatsen: rood = maaiveld, blauw = inpandig
(Bron: Jeanne Dekkers Architectuur, 2012)

4.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Marijkelaan en de Prins Willem Alexanderstraat. Het huidige wegennet heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersstromen te verwerken. Langzaam verkeer maakt gebruik van de bestaande wegen, waarbij tevens een directe wandelroute vanuit het plangebied richting de Oran-jehof bestaat.

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied 51 wooneenheden en 10 senio-renwoningen. Op dit moment zijn er 48 parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig. Dit be-tekent een gemiddelde van 0,8 parkeerplaats per woning.

Voor de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats per huishouden. De benodigde parkeer-plaatsen zijn deels voorzien op de begane grond van de twee gebouwdelen aan de Cu-lemborgseweg. In totaal worden 28 inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd. Het overi-ge deel van de plaatsen (54 stuks) wordt gerealiseerd in de doodlopende Prins Willem Alexanderstraat, op een klein parkeerterrein aan de Marijkelaan en langs de Marijke-laan.

Van de 40 parkeerplaatsen aan de noordkant van het plangebied wordt de helft toege-kend aan de bestaande seniorenwoningen. Dit betekent dat er van de 40 noordelijk ge-legen parkeerplaatsen 20 aan de bestaande seniorenwoningen worden toegerekend.

In het bestemmingsplan worden maximaal 41 woningen toegestaan. Dit betekent dat er volgens de gemeentelijke parkeernorm 62 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het plan is voorzien in 82 parkeerplaatsen. 20 parkeerplaatsen worden toe-gerekend aan de bestaande seniorenwoningen. Dit betekent dat er 62 parkeerplaatsen overblijven ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Hiermee voldoet het plan aan de norm van 1,5 parkeerplaats per woning. In de nieuwe situatie is er sprake van een be-duidend hoger gemiddelde dan in de huidige situatie.

4.6 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen. Al verplicht was het opstellen voor een m.e.r.-beoordeling voor projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. Voor deze m.e.r.-beoordeling gelden specifieke procedure-eisen. Met het nieuwe Besluit is ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd (dus zonder extra procedure-eisen). Dit wordt ook wel ver-gewisplicht genoemd. Aanleiding van de wijziging van het Besluit is een uitspraak van het Europese Hof van Justitie, waaruit blijkt dat Nederland handelt in strijd met Euro-pese richtlijnen door de omvang van projecten te koppelen aan een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het mi-lieu relatief zwaar kunnen belasten.

(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Een belangrijke wijziging in het nieuwe Besluit-m.e.r. is het indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Het gevolg hiervan is dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, maar beneden de drempelwaarden vallen, bepaald moet worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. Deze toets wordt vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd (oftewel vergewisplicht). Het gevolg van deze wijziging is dat het bevoegd gezag voortaan ook bij kleine projecten van geval tot geval moet beoordelen (vergewisplicht) of een m.e.r.-(beoordeling) nodig is.

Conclusie

Een activiteit die op de D-lijst voorkomt betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Gelet op de omvang van het project kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-procedure gevolgd hoeft te worden.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen op de locatie Appelgaard in Buren. Het bestemmingsplan is met name gericht op de ontwikkeling en daarna het beheer van de nieuwe situatie.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Buren, Appelgaard' een ontwikkeling betreft, is voor een vrij globale systematiek gekozen, met één groot bouwvlak met daarbinnen meerdere maatvoeringsvlakken met verschillende bebouwingspercentages en maximale bouwhoogten. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. De hoofdbebouwing mag in beginsel uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de bouwwerken, geen bebouwen zijnde, ook daarbuiten.

5.2 Bestemmingen

Groen

De structurele groenzone tussen de woonbebouwing en de Culemborgseweg is opgenomen binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming zal ook de waterberging plaatsvinden met een inhoud van minimaal 300 m³. Naast groenvoorzieningen en bermen, mogen de gronden ook worden gebruikt voor voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden, in- en uitritten, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden en nutsvoorzieningen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de maximale maatvoeringen in de regels zijn aangegeven.

Verkeer

De Prins Willem Alexanderstraat zal het plangebied ontsluiten en om die reden is deze straat opgenomen binnen het plangebied en voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en afwateringsdoeleinden, buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden, nutsvoorzieningen en het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, mits geen onevenredige aantasting optreedt van het woon- en leefmilieu ter plaatse.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de maximale maatvoeringen in de regels zijn aangegeven.

Wonen

De gronden waarop de te bouwen woongebouwen worden gerealiseerd zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, begeleid wonen en parkeervoorzieningen.

In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen van de woongebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Opbouw regels

Overeenkomstig de SVBP 2008 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.2 is al nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald. Daarnaast bevat het artikel een begrip voor 'peil': voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, dient de hoogte van de kruin van de weg als peil te worden aangehouden. Voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst, is het bestaande afsluitende afgewerkte maaiveld maatgevend. In lid 2.2 is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen (zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, luifels en overstekende daken) bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemming is het toegestane gebruik van de gronden geregeld in de bestemmingsomschrijving en, indien nodig, in de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn per bestemming bouwregels gegeven voor de toegestane bouwwerken die mogen worden opgericht. In de bouwregels van onderhavig plan wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels zijn per bestemming eerst toegestane bouwwerken aangegeven, daarna de regels voor gebouwen en vervolgens de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, pergola's, kunstwerken en dergelijke). In onderhavig plan komen alleen gestapelde woningen voor, waarbij geen bijbehorende bouwwerken apart zullen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan.
- Algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot bouwen binnen het bouwvlak en de oriëntatie van bebouwing op de openbare weg.
- Algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen het bevoegde gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken kan verlenen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economisch

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buren, Appelgaard' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Buren (2010). *Toekomstvisie 2030*
- Gemeente Buren (2009). *Structuurvisie Buren 2009-2019*
- Gemeente Buren (2009). *Woonvisie gemeente Buren 2010-2020*
- Jeanne Dekkers Architectuur (2011). *Ontwerp woningen Appelgaard Buren d.d. 17-6-2011*
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005*
- Sonsbeek Adviseurs (2005). *Inventarisatie bedrijven kom Buren i.k.v. bestemmingsplan 'Stad Buren'*
- Stichting Volkshuisvesting Tiel/gemeente Buren (2010). *Programma van Eisen herontwikkeling Appelgaard - d.d. 18 mei 2010*

7.2 Websites

- Gemeente Buren (2010). www.buren.nl
- Nationale risicokaart (2010). <http://nederland.risicokaart.nl>