

Bestemmingsplan | Toelichting

Maurik, Kersentuin

Gemeente Buren

Datum: 5 maart 2019

Projectnummer: 170367.01

ID: NL.IMRO.0214.BURBP2018002-vg01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Aanpak	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	8
2.4	Afwijkingen van geldend bestemmingsplan	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Beleid waterschap	14
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2	Leidingen	21
4.3	Milieu	21
4.4	Sociale veiligheid	29
4.5	Waterhuishouding	29
4.6	Milieueffectrapportage	31
4.7	Duurzaamheid	35
5	Juridische aspecten	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Bestemmingen	36
5.3	Opbouw regels	36
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Memo stikstofberekeningen
- Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 8: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
- Bijlage 9: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 10: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

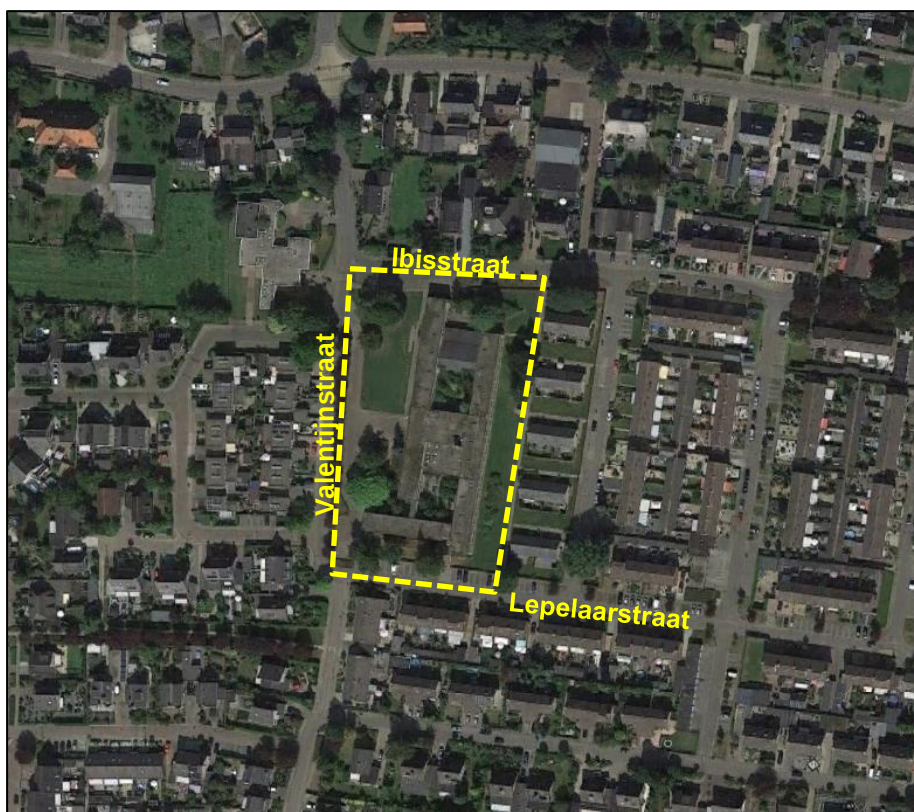
De 'Kersentuin' is een verouderd zorgcomplex voor beschermd wonen binnen de bebouwde kom van de kern Maurik. Deze locatie is al jaren niet meer als zodanig in gebruik en daarom wordt al enkele jaren gesproken over herontwikkelingsplannen op deze locatie. Stichting Woningbeheer Betuwe heeft nu voor deze locatie een stedenbouwkundig plan op laten stellen om deze gronden middels sloop-nieuwbouw te herontwikkelen ten behoeve van 25 huurwoningen. Het gaat om woningen die geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Deze woningbouwontwikkeling is niet mogelijk op grond van de huidige maatschappelijke bestemming die ter plaatse geldt. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Maurik behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Het plangebied bevindt zich net ten zuiden van de hoofdstraat van de kern en heeft betrekking op de gronden van het voormalige zorgcomplex de 'Kersentuin' aan de Valentijnstraat. Deze gronden zijn circa 8.840 m² groot en staan kadastraal bekend als: gemeente Maurik, sectie L, perceelnummer 2219. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (gele punaise) in relatie tot de kern Lienden (Bron: Google Earth).



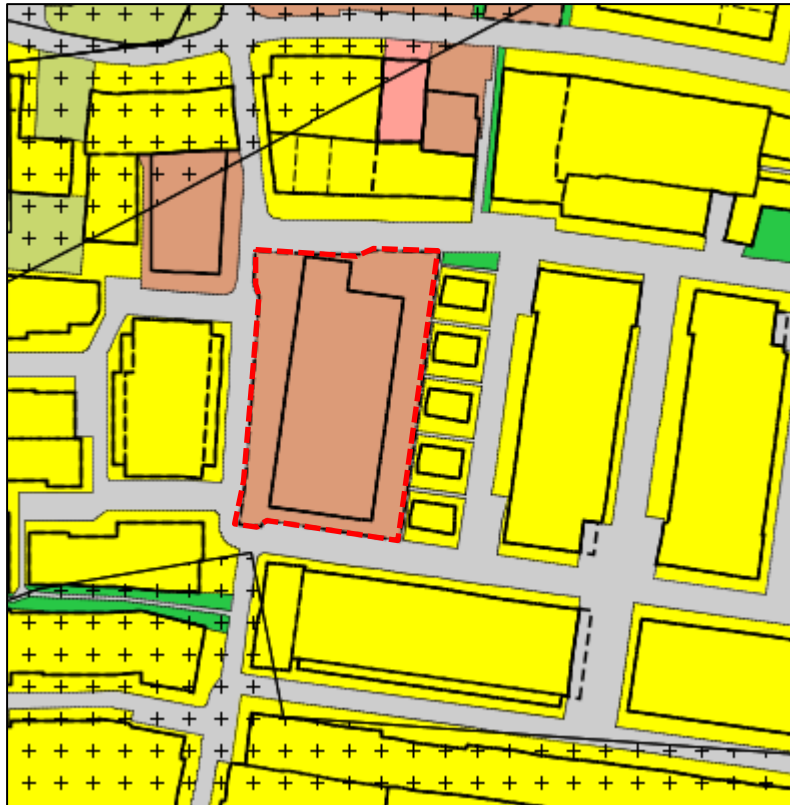
Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: Google Earth).

1.3 Aanpak

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Voorliggende toelichting vormt de onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen voor digitalisering en uitwisseling van bestanden. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding zijn de RO Standaarden 2012 als uitgangspunt genomen. Voor de toelichting is het 'Handboek digitale bestemmingsplannen' uit 2013 van de gemeente Buren als leidraad gehanteerd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Buren', zoals vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - grootschalig beschermd wonen' toegekend. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, meer specifiek voor een woonzorgcomplex en/of verzorgingstehuis. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te voldoen aan een maximum bouwhoogte van 12 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Het bouwvlak mag overigens volledig bebouwd worden. De navolgende afbeelding geeft de huidige juridisch-planologische situatie ter plaatse weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Buren' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.5 Leeswijzer

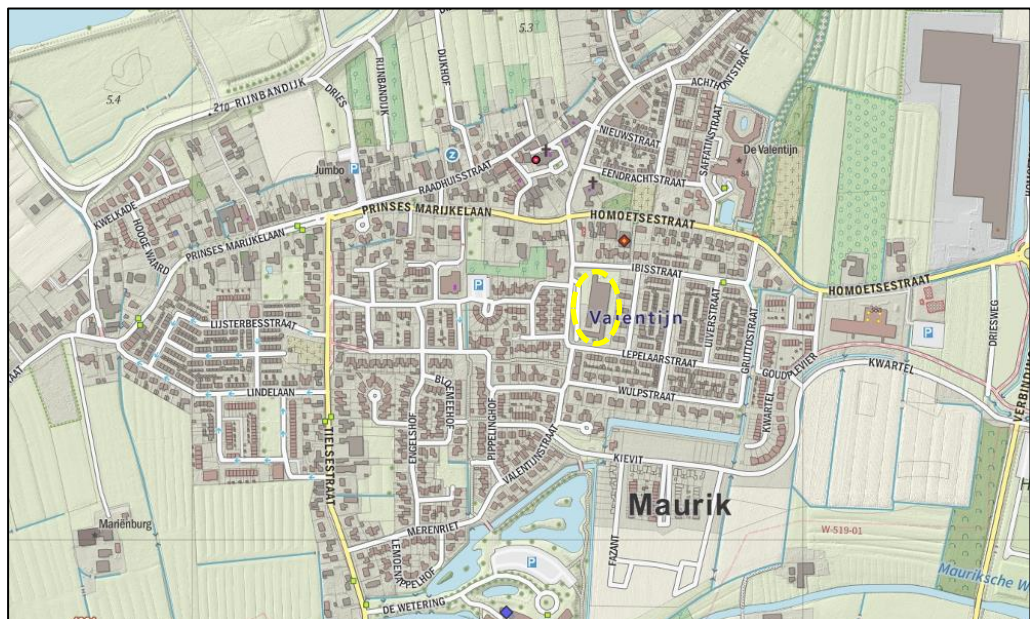
De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivieren de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de komkleigebieden, die een veel opener karakter kennen. Tot het moment dat gestart werd met de aanleg van kades en dijken waren bewoning en landbouwkundig gebruik slechts in beperkte mate mogelijk. Van een regionaal georganiseerd dijk- en waterschapsbeheer en van een gesloten dijkkring was echter nog geen sprake. Later is de doorgaande bedijking aangelegd over de hoger gelegen delen van de oeverwallen.

De kern Maurik is als langgerekt esdorp op de oost-westelijk gelegen oeverwal ontstaan. Deze oost-west verbinding is in de huidige opzet van het dorp terug te vinden, bijvoorbeeld in de ligging van de hoofdstraat. Aan de hoofdstraat, gevormd door onder andere de Pr. Marijkelaan, Buitenweg en Homoetsestraat, zijn ook de diverse voorzieningen van Maurik terug te vinden. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp verder gegroeid, voornamelijk in zuidelijke richting. Met de realisatie van de zuidelijke uitbreiding is Maurik steeds verder gegroeid en 'verdicht'. Op een aantal plekken in de kern zijn nog een aantal open gebieden te vinden waar het open en landelijke karakter is terug te vinden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het streven van de gemeente Buren om het dorpse karakter te behouden en bij uitbreidingslocaties geldt dat een goede overgang naar het buitengebied moet worden gecreëerd. De navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de ruimtelijke situatie van Maurik. Het plangebied is op deze afbeelding globaal weergegeven.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal geel omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

2.2 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundige opzet

Met het verdwijnen van de zorgfunctie in het gebouw de Kersentuin in Maurik is er een inbreidingslocatie vrijgekomen dichtbij het centrum van het dorp. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ibisstraat, aan de zuidzijde van het gebied ligt de Lepelaarstraat en aan de westzijde ligt het plangebied aan de Valentijnstraat. De Valentijnstraat loopt richting het noorden naar de Homoetsestraat, een van de hoofdstraten van Maurik. Aan de oostzijde van het plangebied liggen nog een aantal zorgwoningen die binnenkort verkocht worden.

Voor de herontwikkeling van de Kersentuin is door SAB een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan is ingezet op de ontwikkeling van een klein woonbuurtje dat aansluiting zoekt bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. De huidige groene zone rondom het pand blijft in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd.



Indicatief stedenbouwkundig plan Kersentuin (Bron: SAB).

Het idee van de nieuwe Kersentuin is om een woongebied te maken waar veel interactie mogelijk is tussen de bewoners. Door de realisatie van kwalitatieve openbare ruimtes wordt de interactie bemoedigd door gelegenheid te bieden waar bewoners elkaar kunnen treffen. Centraal in het plangebied ligt een groene wig die geldt als centrale ontmoetingsplek voor de buurt. De aansluiting op de bestaande omgeving gebeurt met groene bomenrijen rondom de woningen. Daarmee wordt aangesloten op de groene sferen van de omliggende straten en ontstaat ook een groene, dorpse uitstraling die past bij de kenmerken van Maurik. Ook de nieuwe weg ten oosten van het plangebied wordt begeleid met groen door de aanleg van een haag die zorgt voor een groene afscherming van de tuinen van de bestaande zorgwoningen. Met deze straat wordt een mooie, groene overgang gemaakt tussen oud en nieuw. Hier wordt ook een gedeelte van de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hoofdstructuren

Het plangebied wordt ingepast in de bestaande structuren van de omgeving. Zo worden de groenstructuren in de Ibisstraat en de Lepelaarstraat grotendeels doorgetrokken met de nieuwe bomenrijen langs het plangebied. Aangezien langs alle randen van het plangebied bomenrijen worden aangelegd geldt dat alle woningen zich in een groene setting bevinden. Daarmee sluit de Kersentuin goed aan bij de omgeving. Verder geldt dat de woningen aan de oostzijde van het plangebied een nieuwe ontsluitingsroute met parkeervoorzieningen krijgen. Het hart van het plangebied krijgt een groene setting.

Beeldkwaliteit

In de gemeentelijke welstandsnota van Buren is aan de hand van de ruimtelijke karakteristieken van de gemeente voor delen van het grondgebied bepaald dat bouwplannen aan bepaalde welstandscriteria moeten voldaan om de karakteristieken te kunnen waarborgen. Voor het plangebied geldt dat het behoort tot het gebied 'gemengde bebouwing en woongebieden'. In deze gebieden is de woonfunctie overheersend en heeft de gemeente de ambitie om de aanwezige kwaliteiten in stand te houden. Het beleid is er op gericht om de eenheid in het straatbeeld (rooilijn, bouwmassa, gevelindeling, materiaalgebruik) te behouden en waar nodig te versterken. Bij renovatie of nieuwbouw zijn moderne interpretaties van het architectonische karakter, mits goed gemotiveerd, mogelijk. Met de toepassing van 'gevellijnen' en de gestelde maatvoeringseisen, zoals maximum goot- en bouwhoogte, in voorliggend bestemmingsplan wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Ook worden de woningen georiënteerd op de openbare weg dan wel de openbare ruimte. Dit maakt dat het bouwplan aansluit bij de gestelde welstandscriteria en de welstandscommissie het plan positief heeft getoetst.

2.3 Functionele structuur

Programma

De ontwikkeling van de Kersentuin is bedoeld voor de functie 'wonen' en bevat een beoogd programma, bestaande uit 25 grondgebonden huurwoningen. Deze woningen zijn aanpasbaar voor bewoning door mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt ingespeeld op de trend van het langer zelfstandig thuis wonen. De woningen worden te huur aangeboden binnen het regionale zoekstelsel 'Woongaard'. Binnen Woongaard werken 15 corporaties samen, ver-

spread over vier regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland. Met één inschrijving heeft een woningzoekende toegang tot alle (sociale) huur- en koopwoningen van de corporaties in deze regio's. Gelet op de verhuisbewegingen in de gemeente Buren is de verwachting echter dat de woningen straks voornamelijk verhuurd zullen worden aan de bewoners van de gemeente Buren. De woningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze.

Parkeren

Parkeren gebeurt op de eigen terrein of op de openbare parkeerplaatsen nabij de woning. Voor het plan is een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Gelet op het programma van 25 woningen levert dat een parkeerbehoefte van in totaal 45 parkeerplaatsen op. Ten aanzien van de voorgenomen twee-onder-één-kapwoningen én de hoekwoningen van de rij van 3 zal het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Hiervoor geldt dat er per woning ruimte is voor in ieder geval 1 parkeerplaats. Dit levert 10 parkeerplaatsen op eigen terrein op. De overige rijwoningen (15) kunnen gebruik maken van de nabijgelegen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In het stedenbouwkundig plan zijn in totaal 50 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Uit het voorgaande is goed af te leiden dat het opgestelde stedenbouwkundig plan voor de Kersentuin zowel ruimtelijk als functioneel goed aansluit bij de kenmerken en karakteristieken van Maurik.

2.4 Afwijkingen van geldend bestemmingsplan

Zoals eerder genoemd geldt voor het plangebied een maatschappelijke bestemming. Dit maakt dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren'. Daarom wordt met voorliggende bestemmingsplanherziening aan de gronden de volgende bestemmingen toegekend:

- Groen;
- Verkeer;
- Wonen.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de regelingen behorende bij deze bestemmingen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden

afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

SAB heeft in maart 2018 een toets aan de ladder¹ uitgevoerd. Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan te noemen is als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande';
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

¹ SAB (2019). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Maurik, Kersentuin. Projectnummer: 170367.01. 16 januari 2019.

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, wonen, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied zijn aangewezen als intrekgebied. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend plan enkel de realisatie van een woningbouwlocatie mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe

bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

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

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan wordt gerealiseerd binnen de kern Maurik. Zoals eerder gesteld is voor het plangebied een stedenbouwkundige inrichtingsschets gemaakt waarin de beoogde woningen zijn ingepast in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuren van Maurik. Bovendien past het plan binnen het dorpse karakter van Maurik door de realisatie van een dorps woonmilieu en de aandacht voor de openbare ruimte. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Rivierenland en Regionale woningbouwprogrammering

De programmering van de woningbouw vraagt om (sub)regionale afstemming. De provincie Gelderland stelt dit ook als (regionale) voorwaarde om nieuwe bouwplannen uit te kunnen voeren. In 2015 is een regionale woonagenda, met de titel 'Samen werken aan wonen' opgesteld voor de regio Rivierenland. Hierin zijn verschillende thema's uitgewerkt tot actiepunten, zijnde een 'agenda' voor de komende jaren. Thema's zijn onder andere een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, goede huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders, verbetering van de bestaande woningvoorraad en zorggerelateerde woningen. De regionale woningbouwprogrammering werkt de regio uit in de "Regionale woningbouwprogrammering". Daarin maken de gemeenten in de regio afspraken over de bouw van woningen in de gemeenten zorgt

zij voor de regionale afstemming. Met de provincie is overeengekomen dat de kwantitatieve opgave voor de regio Rivierenland 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 bedraagt.

Toetsing

De regionale woonagenda omschrijft dat het woningaanbod in de regio Rivierenland bestaat uit een zeer beperkt aantal woningtypen. Het gaat voornamelijk om grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Dit maakt doorstroming in de regio, voornamelijk voor ouderen, lastig. Eén van de maatregelen die wordt voorgesteld in de regionale woonagenda is om in te zetten op levensloopbestendig wonen. De ontwikkeling van de Kersentuin sluit hier goed om aan, aangezien er sprake is van een divers woonprogramma, bestaande uit grondgebonden huurwoningen in de vorm van zowel rij als twee-onder-één-kap. De woningen zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze en bevorderen daarmee met name de doorstroming op de woningmarkt onder ouderen. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionaal gemaakte afspraken.

Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Beleid waterschap

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities worden bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets vindt toetsing aan het beleid van het waterschap plaats.

Toetsing

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het wateraspect en wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse.

Conclusie

Het waterschapsbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Gemeentelijk beleid

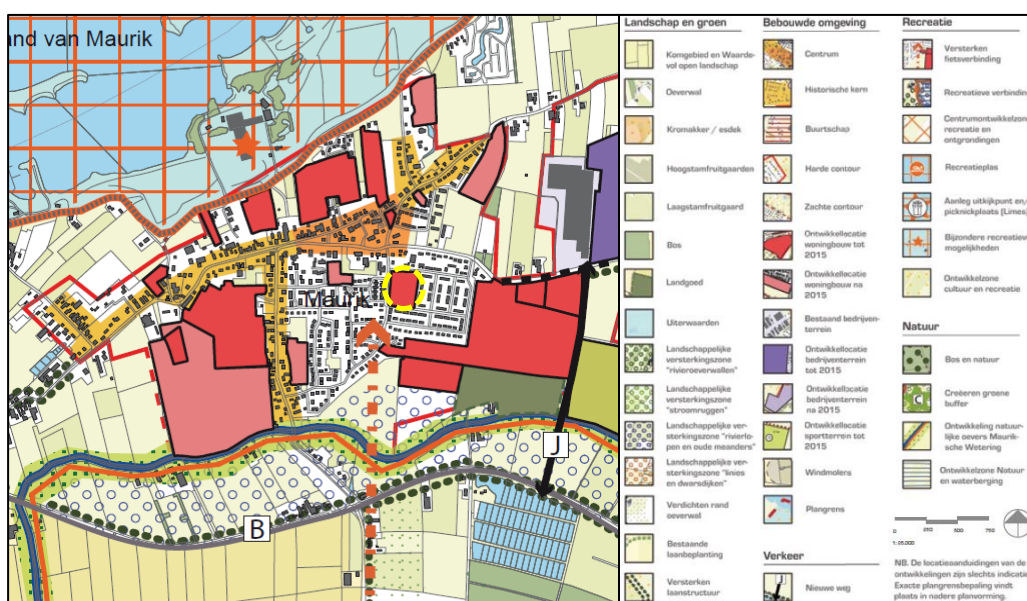
3.5.1 Structuurvisie Buren 2009 - 2019

De Structuurvisie Buren 2009 – 2019, vastgesteld op 27 oktober 2009, gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Buren 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 vormt voor een belangrijk deel een voortzetting van het bestaande beleid.

De gemeente ziet het landelijke karakter van de gemeente, gelegen in het rivierengebied, als een belangrijke en grote kwaliteit. De bestaande landelijke kwaliteiten, die zich uiten in aspecten als rust, een relatief schoon milieu, ruimte en het relatief gaaf gebleven rivierenlandschap moeten behouden blijven.

Toetsing

In de structuurvisie is het structuurbeeld 2019 op een plankaart weergegeven. Daarbinnen het plangebied aangewezen als 'ontwikkellocatie woningbouw tot 2015' (zie navolgende afbeelding). Voor Maurik geldt dat er slechts beperkte mogelijkheden zijn voor verdere verdichting van de bebouwing en dat bij verdichting rekening moet worden gehouden dat de ontwikkeling binnen het karakter en de schaal van het dorp past. De ontwikkeling van de Kerstentuin wordt in ieder geval wel gezien als een potentiële herontwikkelingslocatie voor circa 30 woningen. Voor de locatie zelf zijn in de structuurvisie verder geen randvoorwaarden opgenomen. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van 25 huurwoningen passend binnen het groene en dorpse karakter van Maurik past de ontwikkeling in de gemeentelijke structuurvisie.



Uitsnede visiekaart structuurvisie Buren met daarop het plangebied globaal geel omcirkeld (Bron: Gemeente Buren).

3.5.2 Dorpsvisie Maurik 2025

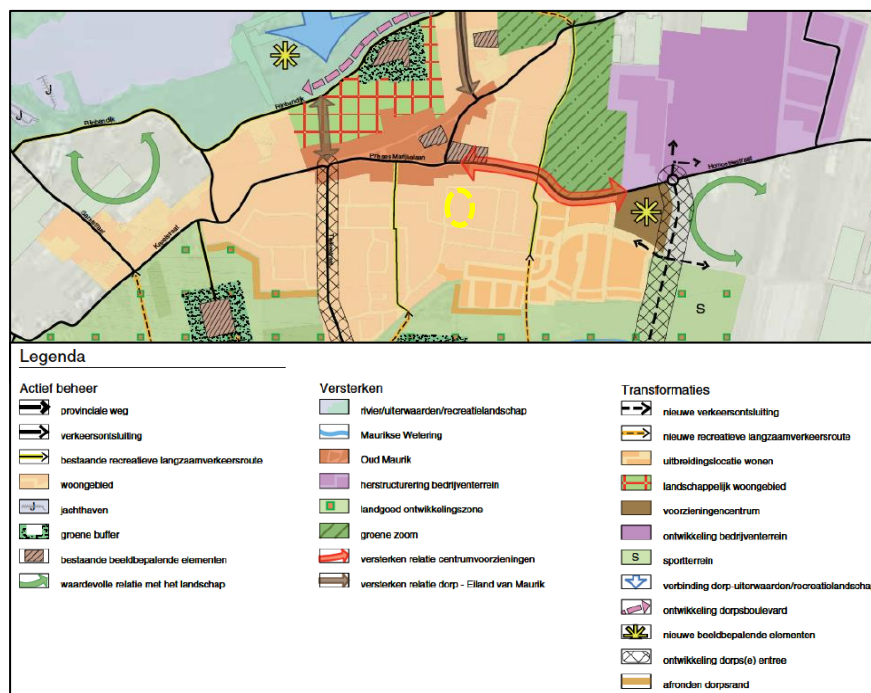
Met de Dorpsvisie Maurik 2025 is een kaderstellende visie opgesteld waarmee de gemeente Buren sturing kan geven aan diverse ruimtelijke en programmatische vragen die binnen Maurik nu spelen of in de toekomst gaan spelen. De gemeente Buren wil met deze visie antwoord geven op de vraag: “Wat voor kern wil Maurik zijn in 2025, en hoe bereiken we dit?”.

In 2025 profileert Maurik zich als hét onbetwiste centrum van de gemeente Buren, niet alleen door de aanwezigheid van het gemeentehuis maar ook door het voorzieningenniveau en het inwoneraantal. Dit wordt onder meer bereikt door de onderlinge samenhang tussen de verschillende kernen van de gemeente te versterken. Door het verzorgingsgebied van Maurik te vergroten en de dorpskern verder uit te breiden wordt de solide basis onder de voorzieningenstructuur versterkt. Om een duurzame voorzieningenstructuur te bereiken is het daarbij nodig om jonge gezinnen aan de kern te binden, onder meer door voldoende en geschikte woningbouw en werkgelegenheid.

Toetsing

In de dorpsvisie is ook een visiekaart opgenomen waarop alle ruimtelijke opgaven inzichtelijk zijn gemaakt (zie navolgende afbeelding). Het plangebied is daarbinnen aangewezen als bestaand woongebied. Daarbinnen wordt in de Dorpsvisie gewezen op het feit dat de Kersentuin is aangewezen als herstructureringslocatie. Voor de herstructurering van de Kersentuin stelt de Dorpsvisie de volgende randvoorwaarden:

- Geschikt als woonlocatie voor senioren, starters of gezinnen in verband met de ligging nabij het voorzieningencentrum Maurik-Oost en Oud Maurik.
- Groene kwaliteit aan Valentijnstraat behouden.
- In maat en schaal aansluiten op de omliggende woningen.



Visiekaart dorpsvisie Maurik met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: Gemeente Buren).

Zoals eerder gesteld voorziet voorliggend plan voor de Kersentuin in de ontwikkeling van 25 woningen die geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarbij komt dat het stedenbouwkundig plan voorziet in een plan met veel groene kwaliteit en woningen die qua maat en schaal aansluiten op de omgeving. Daarmee past het plan binnen de Dorpsvisie voor Maurik.

3.5.3 Woonvisie Buren 2014-2020

De woonvisie Buren 2014-2020 omschrijft het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Een uitgangspunt is dat de gemeente wil dat mensen die in de gemeente Buren wonen nu en in de toekomst kunnen wonen. De gemeente wil de woningmarkt aantrekkelijker maken voor:

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

De gemeente wil daarbij onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen stimuleren. Voor nieuwbouwontwikkelingen geeft de woonvisie aan dat gebouwd moet worden naar aard en schaal van de omgeving. De gemeente wil dan ook zorgdragen dat de nieuwbouwwoningen niet alleen qua type en prijsklasse passen bij de vragen, maar dat deze ook op de juiste plaats worden gebouwd. Daarbij geldt dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit van de gemeente is waar nog steeds veel vraag naar is. Ook het bevorderen van de doorstroming is een belangrijk aandachtspunt in de woonvisie.

Toetsing

Met het opgestelde stedenbouwkundig plan sluit de ontwikkeling van de Kersentuin qua aard en schaal goed aan op de omgeving. Bovendien is er in het plangebied veel aandacht voor groen en openbare ruimte. De beoogde huurwoningen voor het plangebied zijn geschikt (te maken) voor mensen met een beperking, ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze. Daarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing die binnen Buren speelt.

In de Woonvisie Buren 2014-2020 staat dat er behoefte is aan aangepaste woningen. De woningen in dit plan zijn zorggeschikte sociale huurwoningen, waarmee aangesloten op deze kwalitatieve doelstelling uit de woonvisie. Daarbij komt dat zorggeschikte woningen bij grote voorkeur dicht bij de voorzieningen in de kern worden gesitueerd. De locatie Kersentuin voldoet daar in ruime mate aan. Verder is de vraag naar sociale huurwoningen in Maurik al jaren hoger dan de vraag naar sociale huurwoningen voor de gehele gemeente. Tot slot heeft het plan nadrukkelijke ruimtelijke meerwaarde. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan past binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

3.5.4 Waterplan Buren 2009 - 2017

De gemeente Buren en het waterschap Rivierenland hebben in 2009 het Waterplan Buren 2009-2017 vastgesteld. Knelpunten in oppervlaktewater, grondwater en de rioiering zijn geïnventariseerd en samen met kansen vertaald in een concreet maatregelenpakket. Dat betekent dat onder andere in een aantal kernen extra waterberging

wordt aangelegd. Daarnaast worden maatregelen genomen aan de riolering en zijn er maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Toetsing

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het wateraspect en wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen ter plaatse.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Kernen Buren' is het gemeentelijk archeologiebeleid vertaald in diverse archeologische dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt dat er geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen en dat daardoor de kans op mogelijke archeologische waarden miniem is. Daarmee hoeft er verder geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Buren.

Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarbij komt dat in dit plan wordt gestreefd naar de realisatie van woningbouwlocatie met een dorpse en groene uitstraling die past binnen de context van Maurik. Qua massa en maatvoering wordt aangesloten op de omgeving. Bovendien wordt het plan ingepast in de bestaande structuren van de omgeving. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

4.3 Milieu

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. Daardoor kan het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld. De navolgende tabel bevat de:

- Adressen van de functies;
- Omschrijving op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering';
- Minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functies, uitgaande van een gemengd gebied;
- Gemeten afstand tussen het plangebied en de adressen.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Valentijn-straat 2	Uitvaart-verzorging	Begrafenisonderne- mingen: - uitvaartcentra	0	0	10	0	12 meter
Homoetse-straat 10	Brood- en banketbak-kerij	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	44 meter
Homoetse-straat 12	Brandweer	Brandweerkazernes	0	0	50	0	43 meter
Buitenweg 4	Kerk	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	95 meter

Enkel voor de brandweerkazerne aan de Homoetsestraat geldt dat de afstand tot het plangebied te klein is om aan de richtafstand van 50 meter te kunnen voldoen. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai² uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het maximaal berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) op het plan maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor een rustige woonwijk en kan ruim worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

Het maximaal berekende piekgeluidniveau ($L_{A,max}$) bedraagt maximaal 69 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee kan niet worden voldaan aan de grenswaarde van 65 en 60 dB(A) uit het Activiteitenbesluit voor respectievelijk de avond- en nachtperiode. Conform het Activiteitenbesluit zijn piekgeluidniveaus ($L_{A,max}$) uitgesloten van toetsing. Derhalve is beoordeling van de berekende piekgeluidniveaus een bevoegd gezag afweging. Gezien het beperkt voorkomen van een uitruk met sirenes en het feit dat hier dan sprake is van een calamiteit die is uitgesloten van toetsing heeft er geen nader onderzoek naar maatregelen plaatsgevonden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient wel rekening te worden gehouden met de optredende maximale geluidniveaus vanwege de calamiteitsituaties. Om de binnenwaarde van 45 dB(A) voor piekgeluiden in de nachtperiode te waarborgen is dan een gevelwering van 24 dB(A) noodzakelijk. Dit is eenvoudig realiseerbaar. In een aanvullend onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dienen dan de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

² SAB (2018). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Brandweerkazerne, Homoetsestraat 12 Maurik. Projectnummer: 170367.01. 11 juli 2018.

4.3.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een deel van het plangebied verdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen. De onderzoekslocatie is niet verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek en de geanalyseerde parameters in zowel de grond als het grondwater wordt geconcludeerd dat de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde niet wordt overschreden. De licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

³ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (2017). Verkennend bodemonderzoek. Valentijnstraat 1 te Maurik. Projectnummer: MT-17485. 14 november 2017.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de directe nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is. Het betreft een gasleiding van de Gasunie. Aangezien het plangebied op meer dan 400 meter van de gasleiding ligt, bevindt het plangebied zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze risicobron. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: nederland.risicokaart.nl).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

In oktober 2017 is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁴ uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor alle wegen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Nader onderzoek naar maatregelen is derhalve niet noodzakelijk, een goed woon- en leefklimaat is ge-

⁴ SAB (2017). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Maurik, Kersentuin. Projectnummer: 170367.01. 6 november 2017.

waarborgd. Wegverkeerslawaaï is geen knelpunt ten aanzien van de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Geur van veehouderijen reikt ver. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ongeveer 480 meter van het plangebied. Dit betreft een melkveebedrijf waarvoor enkel vaste afstanden gelden. Gelet op de afstand is dat geen probleem. De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is het bedrijf aan de Buitenweg 68 op ongeveer 670 meter. Deze veehouderij, alsmede alle andere veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor worden reeds belemmerd door andere geurgevoelige objecten rond het plangebied. Van belemmering in de bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen is dus geen sprake.

Het woon- en leefklimaat voor geur betreft de cumulatie van alle veehouderijen (van dieren met een geuremissiefactor) tezamen. Gelet op de beperkte omvang van de meest nabijgelegen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor en het gegeven dat deze bedrijven op ruime afstand van het plangebied liggen, maakt dat de geurbijdrage van de veehouderijen ter plaatse van het plangebied zeer gering zullen zijn. Daarmee is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen

waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan draagt met de realisatie van 25 woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In februari 2018 is door Econsultancy een quick scan flora en fauna⁵ uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 830 m) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op ruim 1,5 kilometer afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland ligt. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

SAB heeft in juli 2018 een memo stikstofberekeningen⁶ opgesteld waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Het gaat om de Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en 'Kolland & Overlangbroek'. In deze Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen en

⁵ Econsultancy (2018). Quick scan flora en fauna. Kersentuin te Maurik. Rapportnummer: 6192.001. 27 februari 2018.

⁶ SAB (2019). Aeries-berekening. Maurik, Kersentuin. Projectnummer: 170367.01. 16 januari 2019.

leefgebieden aanwezig. Om te onderzoeken wat de mogelijke effecten van de realisatie van de woningen op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden kan zijn, is een berekening met AERIUS-Calculator uitgevoerd. Hierbij werd zowel de te verwachte uitstoot van stikstof uit de woningen meegenomen als ook de stikstofuitstoot van het verkeer dat plaatsvindt ten gevolge van de woningen. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie te verwachten is in de Natura 2000-gebieden. Voor het toekomstige gebruik van de woningen zal dan ook geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig zijn. Ook hoeft van deze uitstoot geen melding te worden gedaan.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming gelden de volgende onderzoeksresultaten:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogel check laten uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	de aanwezige bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	genoeg foerageergebied in directe omgeving
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien alle voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals egels, konijnen, hazen, molten, diverse muizensoorten, etc
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: Econsultancy).

Uit de uitgevoerde quick scan volgt dat aanwezigheid van een aantal vleermuissoorten in het plangebied niet is uit te sluiten. Daarom zal er een nader soortgericht onderzoek naar deze soort worden uitgevoerd. Indien uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van de aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing bij de provincie Gelderland te worden aangevraagd, waarin onder andere aandacht wordt besteed voor mitigerende maatregelen. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is juridisch-planologisch in dit bestemmingsplan vastgelegd dat niet eerder gesloopt, gebouwd en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd dan nadat aangetoond is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

In een aanvullend vleermuizenonderzoek⁷ is door Econsultancy aangetoond dat er vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Voor het vernietigen van de vleermuisverblijfplaatsen is een ontheffing aangevraagd. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld, waarin mitigerende maatregelen zijn opgenomen.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande geldt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden momenteel geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid. Aangezien voorliggend plan een sloop-nieuwbouwontwikkeling betreft waarbij een leegstaand pand wordt verwijderd ten behoeve van een nieuwe definitieve functie in de vorm van woningbouw, neemt de kans op criminaliteit en het gevoel van onveiligheid af. Het plangebied wordt immers in de toekomstige situatie weer bewoond, hetgeen betekent dat er weer ogen op straat zijn. Ook de realisatie van kwalitatieve openbare ruimtes maakt dat interactie wordt bemoedigd door mogelijkheden te bieden waar bewoners elkaar kunnen treffen. De open en informele opzet van Kersentuin, te midden van een woonomgeving, draagt dan ook bij aan het ontstaan van een sterke sociale binding in de buurt waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid beperkt is. Het aspect sociale veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Toetsing

In maart 2018 is door Aeres Milieu B.V. een infiltratieonderzoek en waterparagraaf⁸ opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Navolgend wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

⁷ Econsultancy (2018). Aanvullend vleermuizen onderzoek. Kersentuin te Maurik. Rapportnummer: 6192.002. 27 september 2018.

⁸ Aeres Milieu B.V. (2018). Infiltratie onderzoek en waterparagraaf Kersentuin te Maurik. Projectnummer: AM17387. 29 maart 2018.

Verharding

Ten aanzien van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in het plangebied met ca. 150 tot 482 m² toenemen (zie navolgende tabel). De benodigde retentie voor het verhard oppervlak bedraagt voor een bui van T=10+10% ca. 6,6 tot ca. 21 m³. Voor een bui van T=100+10% bedraagt de hoeveelheid respectievelijk circa 10 en 32 m³. In de groenzone in het midden het plangebied zal de benodigde retentie worden gerealiseerd in de vorm van een wadi, die vertraagd zal afvoeren naar het riool.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Dak oppervlakte, circa	2.650	1.960
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	600 1.400 Binnenterrein 2*200	1.660 / 1.992 tuin 1.060 weg 520 parkeren
Onverhard	4.400	4.250 / 3918
Totaal verhard oppervlak	5.050	5.200 / 5.532
		+150 / +482

Toe - afname verhard oppervlak plangebied (Bron: Aeres Milieu B.V.)

Waterberging

Uit het literatuuronderzoek volgt de verwachting dat in de zandige tot kleiige toplaag een matige infiltratiesnelheid geldt. Uit de infiltratiemetingen blijkt ook dat de bodem matig tot slecht doorlatend is. De gemeten waarden in de boven- en ondergrond zijn te laag om over te gaan tot de aanleg van een infiltratievoorziening. De zandige klei is matig tot slecht doorlatend. Gezien de optredende grondwaterstanden ter plaatse behoort oppervlakkige berging (bovengronds of in het funderingspakket) tot de mogelijkheden. Dit is afhankelijk van de eigen voorkeur en mogelijkheden binnen de planontwikkeling. Bij berging zonder aansluiting op oppervlaktewater is een bovengrondse noodoverlaat verplicht en dient een bui van T=100+10% geborgen te kunnen worden. Voor het plangebied zijn onderstaande voorzieningen mogelijk afhankelijk van de eigen voorkeur en het aangesloten oppervlak. De mogelijkheden zijn:

- de aanleg van wadi of greppel in het groen;
- de aanleg van een HWA-buis onder de toegangsweg (ondergrondse waterberging met stuwput/overloop op het gemeentelijk stelsel);
- het gebruik van waterpasserende bestrating met waterberging in het ondergelegen funderingspakket.

Waterafvoer

De afstromende neerslag van de woningen en erfverharding zal niet tot nauwelijks vervuild zijn. Deze neerslag kan rechtstreeks afstromen naar een aan te leggen RWA-stelsel. De dakafvoeren dienen voorzien te zijn van blad- en zandvangers. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwaterstelsel worden aangesloten.

Grondwater

Het grondwater binnen het plangebied vormt geen belemmering. Bij de nieuwbouw dient eenzelfde peil als bestaand (minimaal 20 cm boven de weg; ca. 5,2 m +NAP) aangehouden te worden om instroom te vermijden. Tevens dient de buitenverharding zo aangelegd te worden dat deze naar de straat afvoert. Door de hoge ligging van het plangebied en de beperkte toename is ter plaatse geen (grond)wateroverlast te ver-

wachten door de planontwikkeling. Op het perceel kan eventueel aanvullende retentie aangelegd worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Milieueffectrapportage

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een herontwikkeling binnen de bebouwde kom van Maurik van een bebouwde locatie met de realisatie van 25 huurwoningen. Dit project kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan betreft ruimschoots minder woningen en is ruim kleiner dan 100 ha (nog geen hectare groot). De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de

indicatieve drempelwaarden en derhalve kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het plan betreft de herontwikkeling van een verouderd zorgcomplex. Dit gebouw wordt gesloopt waarna ter plaatse 25 huurwoningen worden gerealiseerd.
<i>Omvang van het project</i>
Het plan betreft 25 huurwoningen. Het plangebied is ca. 8.840 m ² groot.
<i>Beschrijving bestemmingsplan</i>
Het bestemmingsplan betreft een vrij globale regeling met twee bestemmingsvlakken waar wonen is toegestaan met twee ruime bouwvlakken. Het aantal woningen is gemaximeerd op 25 woningen in de regels. Er zijn twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegestaan.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
Het plangebied betreft een bestaande bebouwde locatie binnen de kom van Maurik die is gelegen aan de Valentijnstraat. Het plangebied is grotendeels bebouwd met het complex. De locatie wordt omringd door woningen.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):*
In de omgeving van het plangebied ligt een Natura 2000-gebied die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd is.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*
Het plangebied is gelegen in het dorp Maurik. Dit is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.
- *Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):*
Het plangebied kent geen specifieke archeologische waarde.
- *Beschermde stads- en dorpsgezichten.*
Het plangebied betreft geen beschermd dorpsgezicht.
- *Soortenbescherming (natuur):*
Bebouwde locaties en in onbruik geraakte gebouwen zijn locaties waar zich beschermde soorten kunnen hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect

Algemeen

Het project betreft de herontwikkeling van een bebouwde locatie met 25 huurwoningen. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *verkeer:* het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).
- *geluid:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door het verkeer dat onderhavig project oproept;
- *natuur:* flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en wat betreft gebiedsbescherming leiden tot negatieve effecten op het naburige Natura 2000-gebied;

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid:* onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem:* bij onderhavig plan zal de reeds bebouwde locatie worden herontwikkeld met woningen. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- *luchtkwaliteit:* bij onderhavig plan zal (in vergelijking met de bestaande situatie waarin het complex leeg staat) sprake zijn van een toename van het verkeer. Dit is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.
- *water:* bij onderhavig plan neemt de totale bebouwing niet of beperkt toe en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.
- *archeologie:* onderhavig plan betreft (de herontwikkeling) van een bebouwde locatie. Hier is de bodem reeds verstoord. Hiernaast geldt ter plaatse een lage archeologische waarde (de locatie valt niet binnen een archeologische dubbelbestemming).

Verkeer Het plan kan leiden tot meer verkeer, waardoor er negatieve gevolgen zijn wat betreft doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving. De CROW-publicatie 317 geeft inzicht in de verkeersaantrekkende werking van functies. Uitgaande van sociale huurwoningen in een niet-stedelijke kern in de rest van de bebouwde kom, is sprake van een verkeersgeneratie van 5,2 tot 6,0 verkeersbewegingen per woning. Dit is gemiddeld 5,6 bewegingen, keer 25 woningen maakt 140 verkeersbewegingen. Dit kan worden gekwantificeerd als een klein aantal. Hiernaast vervalt de verkeersaantrekkende werking van het voormalige zorgcomplex op deze locatie. Gezien de beperkte verkeersaantrekkende werking kan worden aangenomen dat dit verkeer kan worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld en dat dit verkeer niet leidt tot een grotere verkeersonveiligheid. Er is geen sprake van een negatief milieueffect.
Geluid Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn, zoals bij Verkeer is aangegeven, gaat het om maximaal 140 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij ook nog niet in ogenschouw is genomen dat de verkeersdruk van het voormalige zorgcomplex vervalt. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%. Bij dit plan is te verwachten dat de verkeerstoename veel lager zal zijn dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename.
Natuur <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied bevindt zich op ca. 830 m van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Middels een quick scan flora en fauna zijn de mogelijke effecten op dit natuurgebied in beeld gebracht. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten zijn. Hiermee is wat betreft dit aspect geen sprake van een negatief milieu-effect. <i>Soortenbescherming</i> In de voornoemde quick scan flora en fauna is onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste beschermde soorten er geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen. Hiernaar zal nog nader soortonderzoek plaatsvinden. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van vleermuizen, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd. Ervan uitgaand dat de voornoemde werkwijze wordt gevolgd en de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan kunnen de negatieve gevolgen de vleermuizen minimaal blijven.

Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er slechts sprake van een zeer beperkt negatief milieueffect, die niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan worden gekwalificeerd.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.7 Duurzaamheid

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) is aangenomen. Hierdoor hoeft nieuwbouw vanaf 1 juli 2018 niet meer verplicht aangesloten te worden op aardgas. De initiatiefnemer en de gemeente Buren hebben afgesproken om de ontwikkeling van de Kersentuin gasloos te realiseren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in de uitvraag naar aannemers als aanvullende kwaliteitscriteria opgenomen dat de woningen moeten voldoen aan de BENG-1 norm, NOM (nul-op-de-meter) moeten zijn en geschikt moeten zijn om EPV (energieprestatievergoeding) te mogen vragen. De woningen worden voorzien van een lucht-water-warmtepomp voor verwarming en warm water. De energieopwekking zal plaatsvinden door middel van zonnepanelen. Daarmee voorziet dit plan in een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, passend bij de huidige tijd en de duurzaamheid- en klimaatdoelstellingen die Nederland heeft.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

5.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Verkeer;
- Wonen.

In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan.

5.3 Opbouw regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier hoogte, inhoud, oppervlakte van bouwwerken/percelen, peil en diepte moeten worden gemeten. De meetregels kennen 'slechts' een onzelfstandig en ondersteunend karakter. Deze soort planregels zeggen alleen iets over hoe bepaalde bouwregels moeten worden toegepast. Deze planregels kunnen echter niet de (algemene) werking van bouwregels beperken tot (bijvoorbeeld) bouwen boven de begane grondvloer, wanneer er in die bouwregels zelf niets over is bepaald. Meetregels kunnen dus geen afbreuk doen aan de strekking van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De groenstroken, plantsoenen e.d. binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook voet- en fietspaden, voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Alle wegen en parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en afwateringsdoeleinden zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Het plangebied is opgedeeld in twee woonblokken die bestemd zijn als 'Wonen'. Binnen deze bestemming geldt dat maximaal 25 woningen binnen het gehele plangebied zijn toegestaan. Per bouwvlak is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er maximum in het betreffende bouwvlak mogen worden gebouwd. Er is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling door ruime bouwvlakken op te nemen en te werken met de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen'. Als gevolg van deze aanduidingen zijn aaneengebouwde en twee-aaneen gebouwde woningen binnen het plangebied toegestaan. De hoofdgebouwen kennen een maximum goothoogte van 5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. De afstand tussen het hoofdgebouw van twee-aaneen gebouwde woningen en de zijdelingse bouwperceelgrens dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen. Voor de bijbehorende bouwwerken is dit minimaal 1 meter. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dan wel tot maximaal 3 meter daar achter. Verder zijn er nog aanvullende bouwregels gesteld voor onder andere bijbehorende bouwwerken, erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf én een webwinkel zijn onder voorwaarden toegestaan binnen de woonbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Een bekend

voorbeeld van een dergelijke regeling is de zogenaamde rustende boer regeling. Aangesloten is bij de standaard antidubbelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels van dit wijzigingsplan zijn een aantal activiteiten opgesomd die als strijdig gebruik worden gezien. Het gaat hierbij onder andere om het gebruik ten behoeve van een coffeeshop, escortbedrijf en als stort- en/of opslagplaats.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken worden aangebracht, evenementen worden toegestaan en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 9 Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of ene omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform een parkeernorm van minimaal 1,8 per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Artikel 11 Slotregel

In de regels van het plan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inpraak*

Vooruitlopend op de concrete planvorming en de aankoop van het pand door SWB is de buurt betrokken bij de planvorming, juist om af te tasten of een woningbouwplan positief ontvangen zou worden door de omwonenden. Dit heeft vorm gekregen door middel van een informatiebijeenkomst waar het planvoorstel uitgebreid is toegelicht en in ruime mate de gelegenheid is geboden voor vragen en aanpassingssuggesties. De omwonenden hebben zonder uitzondering bijzonder positief gereageerd op het plan, suggesties voor aanpassingen zijn dan ook niet ontvangen. Door middel van nieuwsbrieven worden omwonenden op de hoogte gehouden van actuele ontwikkelingen of op handen zijnde onderzoeken. Deze werkwijze wordt voortgezet bij het vervolg van de verdere planvorming en -uitwerking.

6.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 oktober tot en met 26 november 2018 gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kon in deze periode een zienswijze indienen. Er zijn tijdens de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel zijn een drietal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. In de opgestelde Nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, zijn de ambtshalve wijzigingen terug te vinden.