

Bestemmingsplan Ingen, het Woud

Grontmij Nederland B.V.
Arnhem, 19 mei 2011

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Ingen, het Woud
IDN-nummer : NL.IMRO.0214.INGBP20110001-vg01

Projectnummer : 284091
Referentienummer : GM-0013128
Revisie : 11
Datum : 19 mei 2011

Auteur(s) : V. Zweekhorst-Plukker, B. Harmelink, T. Janse
E-mail adres : bert.harmelink@grontmij.nl
Gecontroleerd door : H. Koers
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. van der Velden
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 26 355 83 55
F +31 26 445 92 81
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Plangebied	6
1.3	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED – HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	11
2.4	Vigerende bestemmingsplannen	11
3	BESCHRIJVING PLAN - TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3.1	Ruimtelijke structuur	12
3.2	Functionele structuur	14
4	BELEIDSKADER	16
4.1	Europees- en Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal Beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.4	Het plangebied Het Woud.....	26
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
5.2	Molenbiotop	31
5.3	Milieu	33
5.4	Watertoets en waterparagraaf	38
6	JURIDISCHE VORMGEVING.....	42
6.1	Algemeen	42
6.2	Opbouw regels	42
6.3	De bestemmingen	42
7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Exploitatie planontwikkeling	45
7.2	Overleg.....	45

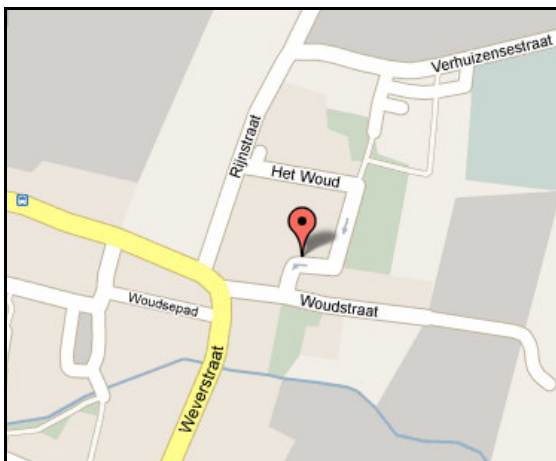
Bijlage 1: Procesnota

Bijlage 2: Overzicht beleidsnota's en onderzoeksrapporten

1 INLEIDING

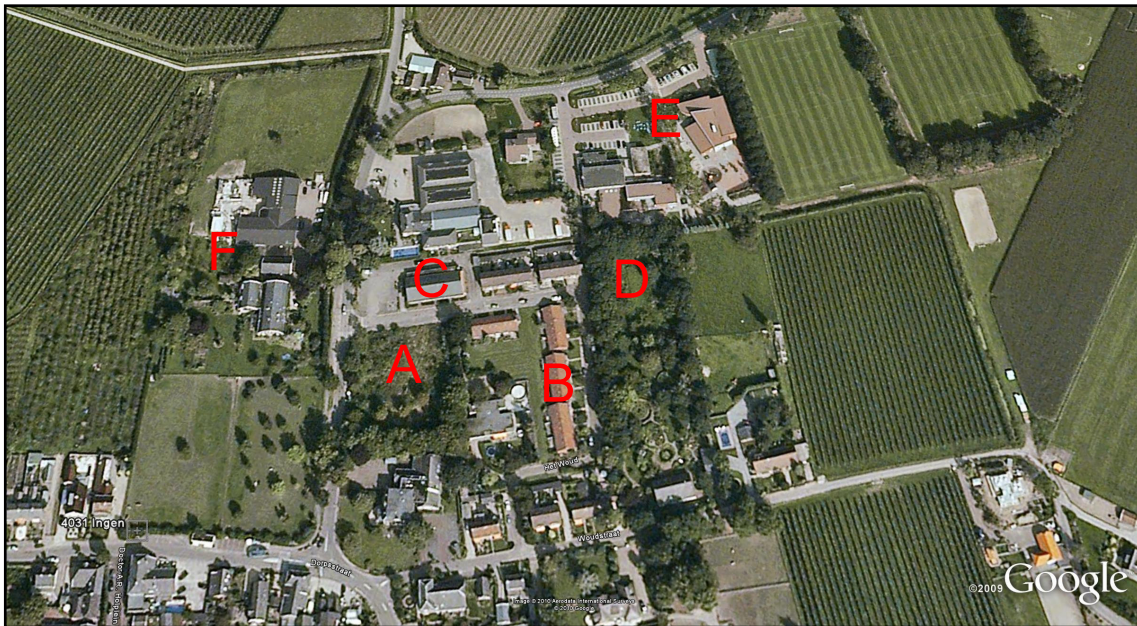
1.1 Aanleiding en doelstelling

De kern Ingen is gelegen in het noordoostelijk deel van de gemeente Buren. Daarbinnen bevindt zich in de noordoostelijke hoek van de bebouwde kom het buurtje Het Woud. Het straatje Het Woud vormt een ondergeschikte verbinding tussen de straten Rijnstraat en Woudstraat. In de huidige situatie bestaat de bebouwing enkel uit woningen. In relatie tot Het Woud of in de directe nabijheid daarvan bevindt zich een beperkt aantal andere functies: een tweetal bedrijven (Aannemingsbedrijf J. den Boer bv en aannemers- en timmerbedrijf Van de Waal B.V.), een verenigingsgebouw en een complex met functies in de maatschappelijke sfeer (school, kinderopvang, gymzaal en muziekgebouw).



De sfeer is kleinschalig, dorps en landelijk; dit laatste wordt versterkt door het aanwezige groen in de vorm van boomgaarden en tuinen die bij aangrenzende woningen behoren.

De gemeente Buren is samen met externe partijen (particulieren, ontwikkelaars en een woningstichting) voornemens om in het noordoosten van de kern Ingen over te gaan tot herontwikkeling en uitbreiding van de buurt Het Woud. Voornemen is over te gaan tot (partiële) sloop van bebouwing en daaropvolgend nieuwbouw van woningen. Het betreft de volgende deelprojecten:



Deelgebied A

Hier stond ooit een schoolgebouw. Woningstichting SWB heeft het voornemen om hier een appartementencomplex op te richten waarin 25 wooneenheden zijn opgenomen. De appartementen zijn geschikt voor senioren.

Deelgebied B

Hier staat momenteel een aantal sterk verouderde seniorenwoningen. Woningstichting SWB heeft het voornemen om deze allen te slopen en over te gaan tot de realisatie van 4 2^{de} kapwoningen en 8 patio-woningen.

Deelgebied C

Hier bevindt zich momenteel het verenigingsgebouw. Na de realisatie van een vervangende voorziening elders wordt het gebouw gesloopt. Een particulier heeft het voornemen op deze locatie een drietal vrijstaande woningen te realiseren.

Deelgebied D

Momenteel is hier een groen gebied in de vorm van de achtertuin van een woning aan de Woudstraat. Een ontwikkelaar heeft een deel van het terrein verworven met het voornemen over te gaan tot de realisatie van 14 rijwoningen.

Deelgebied E

Hier is geen sprake van echte veranderingen. Echter door een aanpassing in de regels en van het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan moet mogelijk gemaakt worden dat binnen het gebouwencomplex, danwel het bestemmingsvlak, een verenigingsgebouw/dorpshuis gerealiseerd kan worden.

Deelgebied F

Hier wordt door een aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat het aanwezige aannemers- en timmerbedrijf zich kan uitbreiden.

Binnen de drie vigerende bestemmingsplannen (zie onder 2.4) is het niet mogelijk om over te gaan tot uitvoering van deze plannen en initiatieven. Dit bestemmingsplan 'Ingen, Het Woud' biedt de juridisch planologische basis voor de realisatie van de plannen.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de bovengenoemde deelgebieden en de daarmee in verbinding staande openbare ruimte. Ook is een aantal gebieden vanuit 'logica', of die anders als gevolg van ontwikkelingen in verleden en heden 'onbestemd' of 'onverklaarbaar' zouden zijn, in dit bestemmingsplan meegenomen.

Onderstaande schets laat plangebied en (bestemmings)plangrens zien.



Het wordt op deze wijze begrensd door:

- aan de zuidzijde de achterzijde van de bebouwing aan de Woudstraat;
- aan de westzijde op de westelijke kavelgrens van het perceel aan de Rijnstraat;
- in het oosten het agrarisch buitengebied;
- in het noorden grofweg (de bebouwing langs) de Verhuizensestraat / het Burgemeester Hoftijzerplein en het agrarisch buitengebied.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen, de toelichting op het plan, de verbeelding en de regels. In dit rapport wordt eerst de toelichting gegeven en zijn vervolgens de regels en de verbeelding opgenomen. De toelichting op het plan geeft weer hoe het plan tot stand is gekomen en omvat de onderbouwing van het plan. In de toelichting wordt allereerst in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 volgt daarop een beschrijving van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het relevante beleid toegelicht. In hoofdstuk 5 is een beschrijving opgenomen van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van deze locatie. De onderzoeken zelf worden hierin niet nader benoemd; daarvoor wordt verwezen naar het overzicht dat Bijlage 1 geeft. De inhoud van de onderzoeken is weergegeven in de Gebieds-toets Ingen Het Woud, Bijlage 2. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de juridische planopzet opgenomen. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 7 aan bod.

De Regels en de verbeelding volgen op de toelichting.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED – HUIDIGE SITUATIE

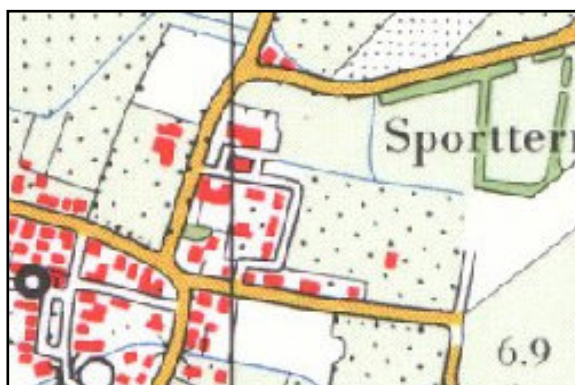
2.1 Ontstaansgeschiedenis



1912



1958



1977



1990

Bovenstaande afbeeldingen tonen in kort bestek de ontwikkeling van Het Woud.

De Dorpsstraat/Woudstraat en de Rijnstraat vormen eeuwenlang de kern van Ingen; de centrumontwikkeling vond ten zuidwesten daarvan plaats. De 'hoek achter' het kruispunt, ook toen al Het Woud geheten, vormde een achtergebied dat in feite buitengebied vormt: boomgaarden en hoven vormen de hoofdfunctie. Rond de eeuwwisseling 1900 was dit het geval, in grote lijnen ook vijftig jaar later (1958) nog. Opvallend is dat dan al wel het Verenigingsgebouw verschenen is. De straat Het Woud wordt, ter ontsluiting van de woningbouw die dan gepleegd wordt, in de zestiger jaren aangelegd. Het kaartje van 1977 laat dit zien. Op dat moment zijn ook de scholen gerealiseerd. De meest complete situatie laat de afbeelding van 1990 zien. Daaropvolgend is de school met bijbehorende sociaal-culturele bebouwing ten zuiden van de Verhuizensestraat gerealiseerd en is het grote schoolgebouw binnen Het Woud gesloopt; de kleuterschool is verkocht aan een particulier die het pand vervolgens als woonhuis in gebruik heeft genomen.

Sedertdien kent Het Woud weer een achteraf-gelegen situering. Dit wordt zeker versterkt door het feit dat de belangrijkste aansluiting van de buurt op de omgeving, te weten op de Rijnstraat, een groot braakliggend terrein betreft – daar waar eens de school heeft gestaan – die inmiddels een groene afscheiding vormt tussen de nog aanwezige woonbebouwing van Het Woud en de Rijnstraat.

Met de uitvoering van de onderhavige initiatieven wordt, met behoud van de infrastructuur, een totaal nieuwe invulling gegeven aan het gebied.

2.2 Ruimtelijke structuur



De locatie Het Woud ligt in de noordoost kwadrant van de bebouwde kom van het dorp Ingen. De straat Het Woud, die het eigenlijke herontwikkelingsgebied vormt, kent louter woonbebouwing, grotendeels in de vorm van seniorenwoningen.



Het gebied bestaat tevens uit een braakliggend voormalig schoolterrein, een verenigingsgebouw, een voormalige tuin/boomgaard en een deel van een particuliere tuin.

Ook de locatie van Verenigingsgebouw en directe omgeving en het gebied met gebouwen voor school, kinderopvang en dergelijke aan de Verhuizerstraat - Burg. Hoftijzerplein wordt in dit bestemmingsplan meegenomen.



Er is veel groen in het plangebied aanwezig in de vorm van ruigte (locatie voormalige school en boomgaard/schapenwei) en stedelijk groen tussen de gebouwen. Binnen het plangebied zijn vrijwel geen watergangen aanwezig; deze bevinden zich wel langs de noordrand van het plangebied en terzijde van de Rijnstraat.

Binnen Het Woud zijn vijf deelgebieden te onderscheiden. Dit zijn:

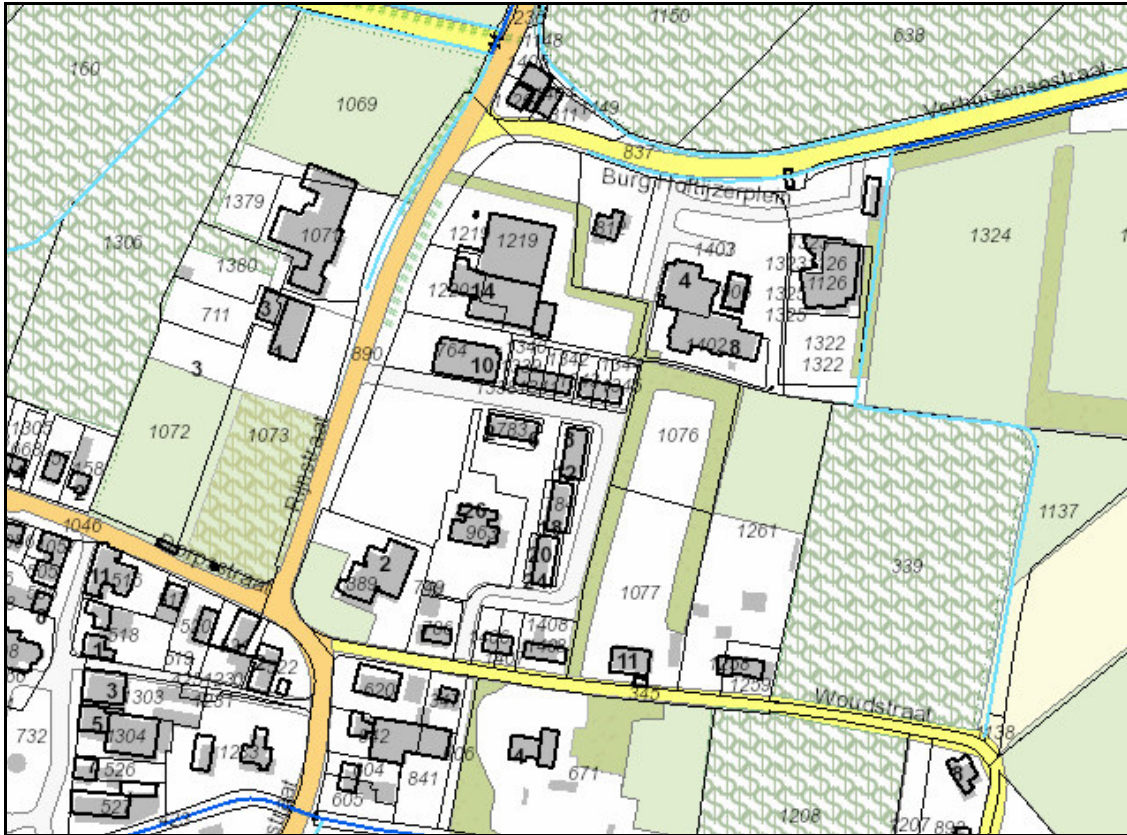
- het gebied direct gelegen aan de Rijnstraat, aan weerszijden van de noordelijke entree van de straat Het Woud;
- het centrale gebiedsdeel, rechtstreeks ontsloten op de straat Het Woud en relatief afgesloten van het overig deel van de kern Ingen;
- het oostelijk plangebiedsdeel dat momenteel onderdeel uitmaakt van het buitengebied en een functie van tuin/boomgaard heeft, maar ontwikkeld gaat worden tot woongebied. Dit gebied ligt open naar het buitengebied en vormt van daaruit de dorpsrand;
- het deelgebied waar nu nog Verenigingsgebouw en voorplein ten behoeve van het parkeren gelegen zijn;
- het deelgebied noordoost, ontsloten via de Verhuizensestraat, waar school, muziekgebouw etc. zijn gevestigd.

Momenteel toont het plangebied een ruime opzet met bescheiden bebouwing temidden van een groene inbedding. Van grote invloed op het beeld is de centrale groene ruimte die echter in feite 'achter' de woonbebouwing gelegen is. Desondanks is de beeldivloed op het straatbeeld groot.



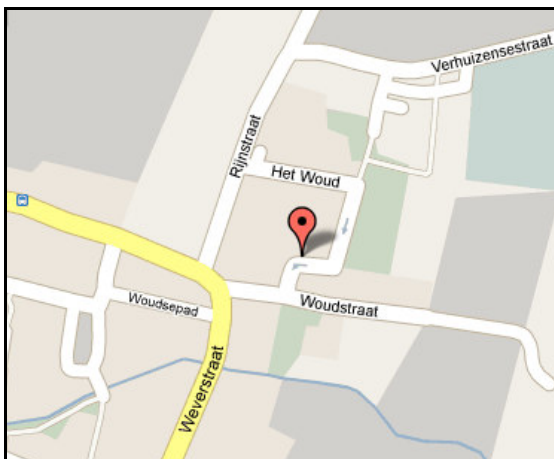
Een ander overheersend beeldelement wordt gevormd door de beplanting langs de oostkant van Het Woud. Het profiel van de openbare weg oogt relatief ruim als gevolg van het aangrenzende groen; de voortuintjes ondersteunen het groene beeld.

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig, echter er ligt langs de Verhuizen-
sestraat zowel aan de noord als aan de zuidzijde een B- en een A-watergang. Aan de westzijde
van de Rijnstraat ligt ook een B-watergang. Langs de school ligt een beduikerde B-watergang.
Bijgevoegde uitsnede uit de legger laat dit zien.



Om redenen van waterhuishouding en berging wordt vanwege de onderhavige bouwplannen
ten oosten van het plangebied extra ruimte voor waterberging in de vorm van een wadi gecre-
eerd. Een dergelijke voorziening, die indirect weer van positieve invloed is op de hoeveelheid
groen binnen en grenzend aan de buurt, zal worden gerealiseerd in samenhang met de aanslui-
tende waterstructuur.

De ontsluitingsstructuur van het plangebied is zeer eenvoudig: de Rijnstraat als primaire aan-
takking op de omringende ontsluitingswegen van de kern Ingen, en de Woudstraat als onderge-
schikte aantakking. Een derde aantakking wordt gevormd door een langzaamverkeerverbinding
tussen buurt en de achterliggende voorzieningen (school en daaraan gelieerde maatschappelij-
ke voorzieningen). Tussen deze aantakkingen op het omringende wegennet bevindt zich de
straat Het Woud, deze vormt de enige ontsluiting van het plangebied.



2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie bevinden zich binnen het plangebied de volgende functies:

- de braakliggende locatie waar ooit een schoolgebouw stond (deelgebied A van blz. 5);
- het gebouw van de kleuterschool waarin momenteel gewoond wordt (Hier is geen sprake van verandering; vandaar dat er in H. 1.1 geen codering aan is toegekend.);
- vier rijtjes waarin in totaal 12 seniorenwoningen en het centraal achter de woningen gelegen grasveld (deelgebied B van blz. 5);
- het Verenigingsgebouw met omringende parkeergelegenheid (deelgebied C van blz. 5);
- twee rijtjes met in totaal 7 eengezinswoningen (Ook hier is geen sprake van verandering.);
- de oostkant van het gebied die momenteel volledig in gebruik is als achtertuin/boomgaard behorend bij een woning aan de Woudstraat (deelgebied D van blz. 5).

Al deze functies kennen een rechtstreekse ontsluiting op de straat Het Woud.

- aan de noordzijde ligt, momenteel enigszins afzijdig van het Het Woud, het gebied Burge-meester Hoftijzerplein warbinnen een aantal meer sociaal/culturele functies is gesitueerd. Het betreft een basisschool, een kinderdagverblijf en een muziekzaal. Het gebied wordt ontsloten via de noordelijk daarvan gelegen Verhuizensestraat (deelgebied E van blz. 5).
- ten westen van de Rijnstraat ligt het perceel waarop het bedrijf van Van de Waal (aannemer en timmersbedrijf) is gevestigd. Het gehele terrein is aangemerkt als 'archeologisch monument', terwijl de helft van het terrein aan de zijde van de historische dorpskern van Ingen tevens is aangemerkt als terrein van bijzonder cultuurhistorisch belang. Dit is zichtbaar in de vorm van de hier aanwezige oorspronkelijke boerenwoning en de aanwezige boomgaard (deelgebied F van blz. 5).

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Op het bestemmingsplangebied zijn momenteel drie (vigerende) bestemmingsplannen van toepassing.

- Voor het grootste deel van de locatie aan het Woud geldt het bestemmingsplan 'Kom Ingen 1977' van de gemeente Lienden. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28-02-1978 en door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 17-06-1980, laatstelijk herzien in 1988.
- Het deelgebied ten zuiden van de Verhuizensestraat valt onder het 'Bestemmingsplan Basisschool Ingen 1999' vastgesteld in januari 2000.
- Het gebiedsdeel ten westen van de Rijnstraat tenslotte valt onder het 'Bestemmingsplan Kom Ingen – gedeeltelijke herziening E1' van de gemeente Lienden, vastgesteld in 1998.

Delen langs de randen van het plangebied grenzen aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', vastgesteld 29 september 2009. De gronden daar hebben de bestemming 'Agrarisch oeverwalgebied'.

3 BESCHRIJVING PLAN - TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Binnen het plangebied dat in dit bestemmingsplan aan de orde is komen, vanuit verschillend perspectief bekeken, onderscheiden deelgebieden voor. Dit geldt zowel bekeken vanuit de ontwikkeling als vanuit 'ruimtelijk perspectief'. Binnen het plangebied zijn diverse actoren actief: particulieren met een ontwikkelwens op het eigen kavel, ontwikkelaars en een woningstichting. Echter belangrijker is de indeling in deelgebieden op basis van een eigen, ruimtelijke karakteristiek. Van meet af aan heeft om deze reden de noodzaak bestaan om, ondanks verschillende posities, rollen en belangen, te komen tot één integrale planontwikkeling. De noodzaak te komen tot verregaande afstemming is mede aanleiding geweest om hier over te gaan tot het stellen van bindende kaders inzake stedenbouw en architectuur c.q. beeldkwaliteit. Deze aandachtspunten en aspecten worden in het navolgende beschreven: stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteitsaspecten, resulterend stedenbouwkundig (totaal)plan en tenslotte het woningbouwprogramma. Tevens wordt hier aandacht besteed aan aard en karakter van groenaanleg en -inrichting en aan de parkeersituatie.

3.1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Bebouwing dient in belangrijke mate rekening te houden met schaal, massa en karakter van de omgeving.
- Bestaande infrastructuur geldt als leidraad bij herontwikkeling.
- Aan de zijde van de Rijnstraat is hogere bebouwing mogelijk.
- Centraal in het gebied is qua bebouwing een bouwhoogte van ten hoogste twee bouwlagen toegestaan.
- Hoekbebouwing/hoekwoningen dienen indien mogelijk een meerzijdige oriëntatie te hebben.

3.1.2 Beeldkwaliteitsaspecten

Voor de verschillende deelgebieden 'Rijnstraat', 'Het Woud' en 'Oostrand' (zie pag. 9) worden onderscheiden eisen gesteld:

3.1.2.1 Rijnstraatzijde

- Oriëntatie op de straat.
- Grote voortuinen.
- Bouwmassa relatief grootschalig (tot vier bouwlagen toegestaan), in aansluiting op de forse maat die in de omgeving voorkomt.
- Architectuur geënt op klassieke vormprincipes.
- Onderlinge afstand tussen bouwmassa's vereist, zijtuinen verplicht.
- Hoofdmateriaal baksteen.

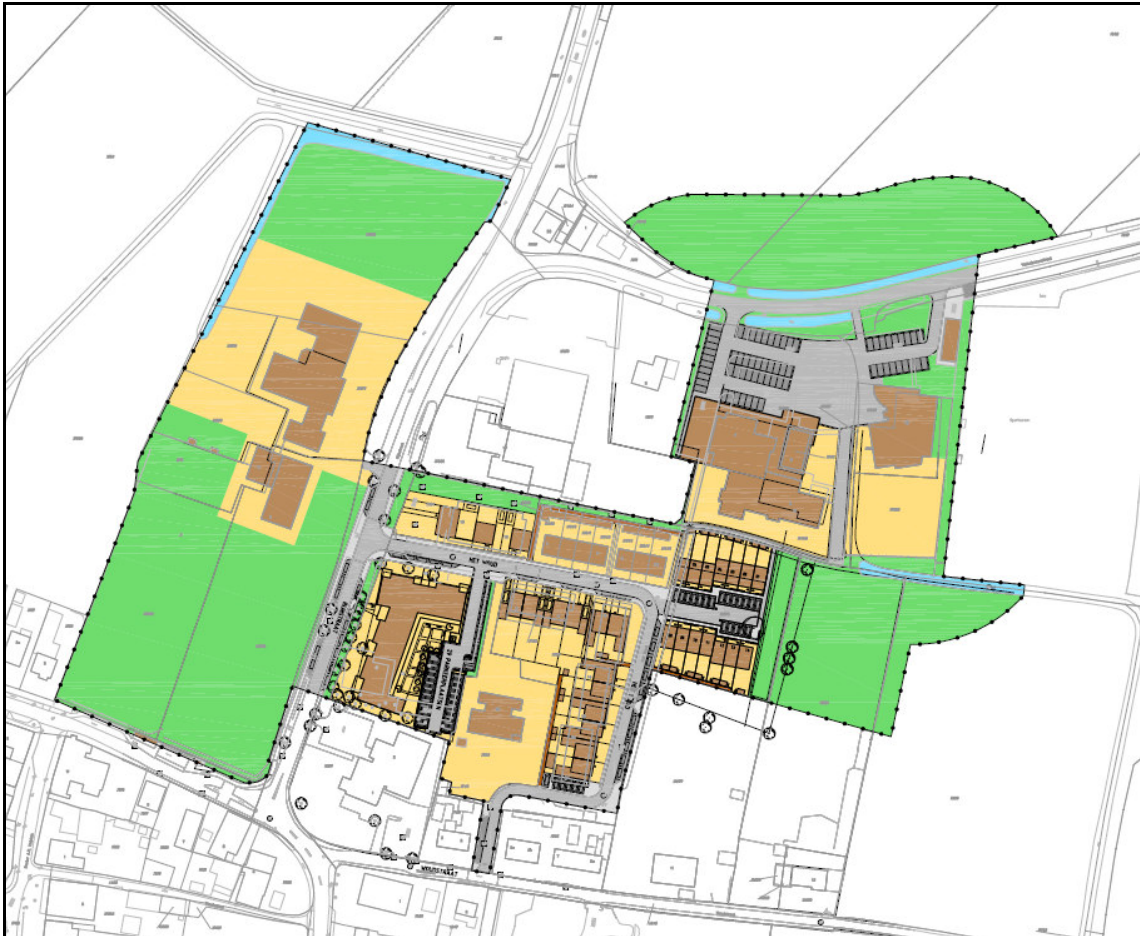
3.1.2.2 Centrale deelgebied, gekoppeld aan de straat Het Woud

- Ligging aan de straat, hetgeen wil zeggen dat voortuinen beperkt van diepte moeten zijn.
- Oriëntatie op de woonstraat.
- Zeer kleinschalige bebouwing (maximaal 2 bouwlagen).
- Architectuur gerelateerd aan directe omgeving.
- Aaneengesloten bebouwing, zijtuinen ondergeschikt.
- Afgedekt met kap.
- Hoofdmateriaal baksteen.

3.1.2.3 Gebied ten oosten van de straat Het Woud

- Oriëntatie op het 'eigen erf'.
- Aandacht voor 'transparantie' van de bebouwing met doorzichten tussen de straat Het Woud en het agrarisch buitengebied.
- Kleinschalige bouwmassa.
- Architectuur geïnspireerd door directe omgeving. Moderne bouwvorm en presentatie, in aansluiting op de architectuur van de aangrenzende bebouwing van school en verenigingsgebouw is dan ook gewenst.
- Hoofdmateriaal baksteen. Ander bouw materiaal mag indien versterking van de 'moderne' presentatie daartoe aanleiding geeft.

3.1.3 Stedenbouwkundig plan



De huidige infrastructuur is in het stedenbouwkundig plan als leidraad genomen: Rijnstraat, Woudstraat en de straat Het Woud zijn en blijven de ontsluitingsstructuren vormen. Gevolg van deze keuze is dat het totaal een relatief 'introverte' ontwikkeling betreft. Wel is, direct aan de Rijnstraat, expliciet sprake van een gezicht naar buiten. In aanzienlijk mindere mate doet dit zich voor op de oostelijke begrenzing: hier richt de woonbebouwing zich in enigszins naar het buitengebied. Als gevolg van het feit dat het volgende agrarische kavel in gebruik is als boomgaard is de zichtbaarheid vanuit het landelijk gebied echter beperkt.

Binnen dat kader wordt de volgende verkaveling voorgesteld:
Op de hoek gevormd door Rijnstraat en Het Woud is een appartementengebouw geprojecteerd. Dit gebouw kent een sterke geleding waardoor het ervaren van de bouwmassa kleinschaliger kan zijn dan het programma in eerste instantie doet vermoeden. Binnen dit appartementengebouw wordt overgegaan tot de realisatie van een 25-tal appartementen.

Ter plaatse van het huidige verenigingsgebouw, dus aan de noordzijde van de straat Het Woud, is een drietal vrijstaande woningen gesitueerd. Aandachtspunt daarbij is dat de doorlopende groenstrook langs de oostzijde van de Rijnstraat niet doorbroken, doch zelfs versterkt, dient te worden. Om die reden is de woning aan de Rijnstraat-zijde van deze deellocatie voorzien van een zeer diepe voortuin. De massa van deze woning laat zich inspireren door de massa van de aanliggende bestaande woningen. De achterliggende woningen langs de straat Het Woud zijn meer kleinschalig van omvang en karakter. De architectuur zal wel een eenduidig beeld laten zien.

Alle overige geprojecteerde woningen staan in directe relatie tot de straat het Woud. De overheersende karakteristiek is dan ook, in overeenstemming met de bestaande woningbouw, 'terughoudend en bescheiden'.

Bij de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen de 'binnenbocht' en de buitenzijde van de straat het Woud.

Langs de binnenbocht wordt de realisering van een viertal 2¹kapwoningen en acht patiowoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond voorgesteld. Mede bepalend voor het beeld van deze woningen is de aanwezigheid van een tweetal rijtjes bestaande woningen. Deze woningen kennen een bescheiden massa-opbouw met een flauw-hellende langskap.

De buitenzijde van Het Woud krijgt een ander karakter: ook hier is kleinschaligheid een eis, doch daarbij is sprake van een sterke eigenheid. Gedacht wordt aan de realisering van een 14 eengezinswoningen opgedeeld in een tweetal rijen. Bij deze ligging georiënteerd op het binnengebied waarop geparkeerd wordt, is de opening van het ensemble naar het buitengebied een belangrijk aandachtspunt. Tevens is door de aanwezigheid van achtertuinen de groene uitstraling naar buiten toe gegarandeerd.

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Woningbouwprogramma

Bij volledige realisatie van de hiervoor genoemde ontwikkelingen wordt het volgende woningbouwprogramma gerealiseerd:

- 25 appartementen binnen één bouwmassa (geschikt voor senioren);
- 3 vrijstaande woningen;
- 4 2¹kapwoningen;
- 8 patiowoningen;
- 14 eengezins rijenwoningen;
- 7 bestaande eengezinswoningen die blijven gehandhaafd.

Overigens zij opgemerkt dat om deze ontwikkeling mogelijk te maken vooraf tot sloop van bestaande bebouwing zal worden overgegaan. Dit betreft de sloop van 12 seniorenwoningen en een verenigingsgebouw. De school die zich aan de zijde van de Rijnstraat bevond is reeds enkele jaren geleden gesloopt.

3.2.2 Infrastructuur en parkeren

De ontsluitingsstructuur van het plangebied is zeer eenvoudig: de bestaande structuur wordt gehandhaafd. De Rijnstraat als primaire aantakking op de omringende ontsluitingswegen van de kern Ingen, en de Woudstraat als ondergeschikte aantakking leveren ruimschoots voldoende capaciteit om aan- en afvoer van gemotoriseerd verkeer te verzekeren.

Tussen deze aantakkingen op het omringende wegennet bevindt zich de straat Het Woud; deze vormt de enige ontsluiting van het plangebied en is daarvoor ruimschoots voldoende.

De langzaamverkeerverbinding tussen Het Woud en de Verhuizensestraat is verlegd; deze loopt nu via de openbare ruimte van de nieuwe 2 x 7 rijenwoningen langs de groene oostrand van het plangebied en geeft aldaar een logische aansluiting op de structuur van (fiets)paden binnen het cluster met school, toekomstig dorps huis en cetera.

Als gevolg van de op handen zijnde ontwikkelingen is zeker sprake van een vergroting van de parkeerdruk binnen het plangebied. Om die reden is bij de planvorming een parkeerbalans opgesteld met een berekening van de benodigde capaciteit na realisatie van alle voornemens. Een aantal uitgangspunten is hierbij gehanteerd; het meest bepalend is de eis geweest dat, daar waar tot de oprichting van een appartementengebouw zou worden overgegaan, op eigen terrein zou dienen te worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

Dit levert het volgende beeld op:

Plandeel	Woningaantal	Woningtype	p/norm	Aantal p.p. volgens norm	Aantal p.p. in plan
SWB	12	App. Sociale huur	1,5	18	45
	13	App. koop	1,5	19,5	
	8	patiobungalows	1,7	13,6	11
	4	2 ^1 kapwoningen	2	8	12
Den Boer	3	vrijstaand	2	6	6
De Vree _ Sliepen	14	rijwoningen	1,7	23,8	24
bestaand	7	rijwoningen	1,7	11,9	3
totaal	61			100,8	101

Normering en toetsing heeft op 26 januari 2011 plaatsgevonden aan de hand van de Publicatie-reeks 182 CROW.

4 BELEIDSKADER

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005. In deze Nota zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. In de nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. De hoofdlijnen van het beleid worden aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging van waardevolle groengebieden;
- veiligheid.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame manier te doen. Niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

In de Nota Ruimte wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden en binnen de bestaande (dorps)kernen in plaats van uitbreiden van de bebouwde gebieden. In het rivierengebied staat veiligheid voorop en moet water voldoende ruimte krijgen. De uiterwaarden krijgen een belangrijkere rol bij het benutten van de natuurlijke bergingscapaciteit. Door waterberging te combineren met natuurontwikkeling wordt tevens het natuurlijke en beeldbepalende open karakter van het rivierenlandschap versterkt. Daarnaast moet er ruimte gevonden worden voor de steeds groter wordende rivierafvoeren. In het kader van de stroomgebiedbenadering worden ontwikkelingen grensoverschrijdend afgestemd.

4.1.2 Realisatieparagraaf en AMvB Ruimte

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ruimtelijke beleid opgenomen in structuurvisies. Dit geldt voor rijk, provincie en gemeente. Op rijksniveau dient de Nota Ruimte te worden beschouwd als een structuurvisie. Deze structuurvisie voldoet echter niet geheel aan de eisen die de Wro aan structuurvisies stelt. De Nota Ruimte geeft namelijk geen inzicht in hoe het rijk zich voorstelt dat de beleidsvoornemens zullen worden gerealiseerd (artikel 2.3 lid 1 Wro). In verband hiermee heeft de (voormalige) Minister van VROM bij brief van 6 juni 2008 aan de Tweede Kamer de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid gezonden. Daarin presenteert het kabinet een overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen die zijn benoemd in de PKB-teksten van rijksnota's (Nota Ruimte en andere nota's). Per nationaal belang is aangegeven hoe het rijk dat belang wil verwezenlijken. Bij verreweg de meeste nationale ruimtelijke belangen ligt het zwaartepunt bij communicatieve en bestuurlijke instrumenten. Dit heeft geresulteerd in een overzicht van in totaal 34 nationale ruimtelijke belangen. De ongeveer 100 PKB-uitspraken van de Nota Ruimte zijn gecomprimeerd tot 33 nationale belangen. Daarnaast is het nationale belang klimaatadaptatie toegevoegd dat is uitgewerkt in de nationale adaptatiestrategie van 2 november 2007.

De realisatieparagraaf onderscheidt onder meer de volgende twee deelbelangen: de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid, en bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Binnen beide deelbelangen staat de optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied centraal. Hiermee wordt voorkomen dat open, onbebouwde gebieden worden bebouwd en de verrommeling toeneemt. Voorliggend bestemmingsplan maakt een herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk en past dan ook uitstekend binnen dit beleid.

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet ook aangegeven dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen dient te worden ingezet. Het gaat om negen onderwerpen (nationale belangen) ontleend aan de Nota Ruimte. Andere onderwerpen zijn ontleend aan de pkb Ruimte voor de Rivier, de pkb Derde Nota Waddenzee, het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en tenslotte de pkb Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). Voor de borging van deze belangen is de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) opgesteld.

De Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid zal te zijner tijd als structuurvisie worden vastgesteld en worden toegevoegd aan de Nota Ruimte.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte is gebaseerd op artikel 4.3 lid 1 Wro. Het besluit heeft als doel om vanuit een concreet benoemd nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan het gemeentelijke bestemmingsplan dient te voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast is in de AMvB aan de gemeente opgedragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. De AMvB Ruimte zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden. Het streven is om de AMvB op te stellen in twee tranches.

In de zomer van 2009 heeft het ontwerp van de AMvB Ruimte ter inzage gelegen. De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en de beleidskaders ten aanzien van:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- regionaal watersysteem;
- EHS;
- nationale landschappen;
- rijksbufferzones;
- basisrecreatietoevaarnet;
- Waddenzee-kaders;
- SMT-kaders;
- PMR-kaders.

De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en in werking getreden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een herontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk. De AMvB bevat ten aanzien van deze ontwikkeling geen regels die direct het bestemmingsplan (toelichting, regels of verbeelding) betreffen. Alleen staat in artikel 2.4 van het besluit dat de provincie het bestaande bebouwde gebied aanwijst in haar verordening.

4.1.3 *Natuurbeschermingswet*

Sinds 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De nieuwe natuurbeschermingswet vormt het wettelijk kader voor Natura 2000 gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en Beschermde Natuurmonumenten.

De Natura 2000 gebieden en daarmee de Vogel- en Habitatrichtlijn, beogen de biologische diversiteit te beschermen op het grondgebied van de Europese Unie. De bescherming van Natura 2000 gebieden vindt plaats door instandhoudingdoelstellingen. Ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning wordt verkregen. Projecten of handelingen buiten de Natura-2000 gebieden mogen geen negatieve invloed hebben op Natura 2000 gebieden. Deze handelingen moeten getoetst worden op negatieve gevolgen door externe effecten.

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming van vogelsoorten door aanwijzing van zogenaamde Speciale Beschermingszones. De beschermingszones zijn vastgelegd in Aanwijzingsbesluiten Vogelrichtlijngebieden met vermelding van de kwalificerende soorten. Kwalificerende soorten zijn soorten waarvan geregeld meer dan 1% van de biogeografische populatie in het gebied verblijft of waarvoor het gebied tot de vijf belangrijkste gebieden in Nederland behoort. De Europese Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van habitattypen (natuurtypen) en soorten waarvoor Europa op wereldschaal een bijzondere verantwoordelijkheid draagt. In dit kader zijn voor de Habitatrichtlijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangemeld voor bijzondere habitats en/of bijzondere planten- en diersoorten. De Habitatrichtlijn kent naast de gebiedsbescherming ook een beschermingskader voor individuele soorten. Het gaat hierbij om de soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Deze soortbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Beschermde Natuurmonumenten (voorheen Staatsnatuurmonumenten en Beschermde Natuurmonumenten) hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Handelingen in of rondom Beschermde Natuurmonumenten die schadelijk kunnen zijn voor beschermde natuurwaarden zijn verboden, tenzij de Minister van LNV of de provincie een vergunning heeft verleend.

4.1.4 Flora- en faunawet

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in dit kader een onderzoekspllicht.

4.1.5 Structuurschema Groene Ruimte

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) geeft het beleidskader aan voor duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in het landelijke gebied. Dit gebeurt onder andere in de vorm van de Ecologische hoofdstructuur en de Randstadgroenstructuur.

Voor het plangebied is alleen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, ecologische verbindingzones en verwevinggebieden.

4.1.6 Waterwet dec. 2009

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer (Wm).

De **Waterregeling** bevat regels ten aanzien van de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten betreffende de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk ingevolge Europese verplichtingen. Verder regelt de waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en beheerplannen.

Sinds 1 oktober 2010 is de Waterregeling (ministeriële regeling bij de Waterwet) gewijzigd. De wijzigingen bestaan hoofdzakelijk uit een aantal correcties, verduidelijkingen en andere vooral technische wijzigingen van de Waterregeling.

In het **Waterbesluit** wordt onder meer de vaststelling van een landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks vastgelegd. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Een vergunningplicht en algemene regels zijn uitgewerkt voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken (zie hiervoor ook de vastgestelde kaarten) en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterwet kent één **watervergunning**.

De Wvo-vergunning voor lozingen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater (onder andere riooloverstorten) en de heffing op riooloverstorten verdwijnen, daarvoor in de plaats komen algemene regels. Met het wegvallen van vergunningen treedt een belangrijke wijziging op in de samenwerkingsrelatie tussen de gemeente en de waterbeheerder (Rijkswaterstaat of waterschap). Deze wijziging vraagt een andere manier van (samen)werken: samenwerken op basis van afspraken in plaats van op basis van vergunningvoorschriften.

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 Provinciale Structuurvisie Gelderland (Streekplan Gelderland) 2005

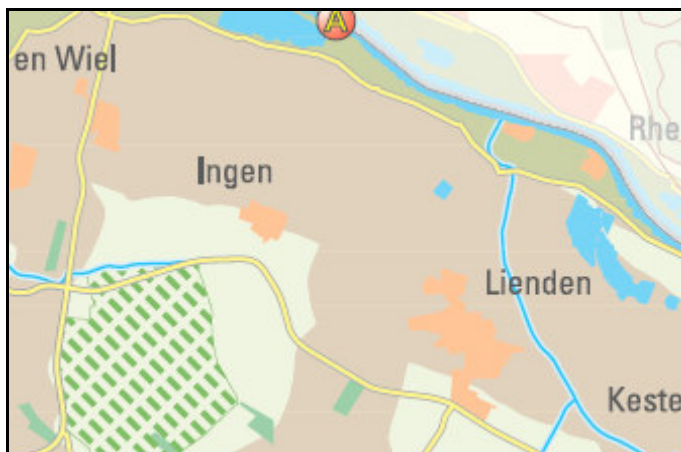
In het Streekplan Gelderland 2005 kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dit gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang wordt geacht. Deze kenmerken zijn natuur & water, geborgd in het groen-blauwe raamwerk en stedelijke functies & infrastructuur, vastgelegd in het rode raamwerk. Wat buiten deze raamwerken valt wordt aangemerkt als zijnde multifunctioneel gebied. Dit multifunctioneel gebied is meer dan in het verleden het domein van de gemeenten in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie in dit gebied is beperkt.

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling is te zien dat het westelijke/zuid westelijke deel van Ingen is aangemerkt als zijnde zoekzone stedelijke functies (aangegeven in rood). De kern Ingen, waarbinnen het plangebied is gelegen valt binnen het bestaande stedelijke gebied. Het landelijk gebied rondom de kern geldt als waardevol landschap. Zowel de bestaande kern als het buitengebied zijn aangemerkt als multifunctioneel gebied.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling

Het nieuwe streekplan Gelderland 2005 is getiteld 'Kansen voor de regio's', hetgeen zich uit in een onderverdeling van Gelderland in een aantal deelgebieden (regio's). In het streekplan wordt gesteld dat de Gelderse identiteit wordt bepaald door haar landschappelijke diversiteit en regionale verscheidenheid. Ingen en de gemeente Buren valt in de regio Rivierenland, een gebied dat wordt gekarakteriseerd door het rivierenlandschap, bestaande uit rivieren met daarbij horende dijken, uiterwaarden, oeverwallen en komgronden waarbinnen een kenmerkend patroon van bebouwing is ontstaan. Op de compositiekaart Rivierenland is de kern Ingen aangemerkt als 'overige kern', aan de zuidzijde begrenst door 'komgronden' en aan de noordzijde door 'oeverwallen/ stroomruggen'.



Uitsnede compositiekaart rivierenland

Het generieke beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling is gericht op bundeling van verstedelijking. In het provinciaal beleid voor verstedelijking wordt een onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied (waartoe de kern Ingen behoort) en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op vernieuwing, beheer en onderhoud van bestaand stedelijk gebied.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en milieuknelpunten door duurzame planontwikkeling;
- zorg dragen voor aansluiting van woonmilieus en de kwaliteit daarvan bij de woonwensen van de inwoners;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met de openbare ruimten;
- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwd gebied middels meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte & diepte) en de tijdsdimensie (meervoudig gebruik).

Doorwerking van het streekplan vindt plaats middels toelatingsplanologie. Met andere woorden het provinciale bestuur zal toetsen of het bestemmingsplan past binnen de kaders gesteld in het streekplan. Uit de hiervoor beschreven kaders blijkt dat er voor de kern Ingen geen speciaal beschermingsregime geldt en geen te beschermen of kwetsbare functies herbergt. De plantoetsing en planbegeleiding vanuit de provincie zal dan ook terughoudend zijn.

4.2.2 *Ruimtelijke Verordening Gelderland (151210 gewijzigd vastgesteld en op 22 januari 2011 in werking getreden)*

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld. De provinciale verordening richt zich hoofdzakelijk op nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen die zich buiten de bestaande kommen voordoen. De Ruimtelijke verordening Gelderland heeft echter geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan: de onderhavige ontwikkeling valt onder het hoofdstuk 3: Verstedelijking en valt onder Art. 3: 'Wonen'. Daar wordt gesteld dat: 'De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen'. Be-doeld wordt hier het KWP3 2010 – 2019.

4.2.3 *Kwalitatief Woningbouw Programma 2010-2019 (KWP3)*

4.2.3.1 *Inleiding*

De gemeenten in de Regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt over de bouw van woningen in de periode 2010 – 2019. Ze deden dat in het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP3). Het KWP3 maakt onderdeel uit van beleidskader 'Keuzevrijheid & Identiteit', Woonvisie Gelderland. Daarmee is het KWP3 een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 en maakt het sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Het KWP3 heeft een doorlooptijd van 2010 tot en met 2019. Iedere vijf jaar wordt er een nieuw KWP opgesteld. De notitie met uitgangspunten voor het nieuwe KWP3 hebben Provinciale Staten in april 2009 (PS2009-106) vastgesteld.

4.2.3.2 *Doel en karakter van het kwalitatief woonprogramma (KWP)*

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

4.2.3.3 *Relatie bestemmingsplan Het Woud en het KWP3*

Het plan Het Woud in Ingen past zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de afspraken zoals die gemaakt zijn in het KWP3. Het plan betreft een herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Centraal in het plan staat het seniorencomplex, waarmee een toevoeging van het aantal nultredenwoningen plaatsvindt.

4.2.4 *Gelderse Molenverordening en de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening*

4.2.4.1 *Wat is een molenbiotoop?*

Artikel 1 van de Gelderse Molenverordening omschrijft 'molenbiotoop' als: de omgeving van een molen of molenrestant voor zover die omgeving naar het oordeel van gedeputeerde staten van belang is voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig. Deze omschrijving is vrijwel identiek aan die van de vereniging De Hollandsche Molen in haar *Handleiding Molenbiotoop* (Uitgave van de vereniging De Hollandsche Molen, november, 1995).

Het gebied rondom de molen dient te worden vrijgehouden van obstakels ten behoeve van een goede windvang. In de eerste plaats staat hierbij het functioneren van de molen als werktuig centraal; de molen als productiemiddel. Daarnaast heeft de molen een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke functie. In het kader van die functie is met name de zichtbaarheid van de molen van groot belang. De twee soorten obstakels die de windvang beïnvloeden, zijn bebouwing en beplanting.

Voor een goede werking van de molen is een onbelemmerde aan- en afvoer van wind van groot belang. Om te kunnen functioneren heeft de molen een bepaald vermogen nodig. Een geringe afname van de windsnelheid kan leiden tot een fors verlies aan maalvermogen. Minstens zo problematisch is, dat de wind als gevolg van obstakels turbulenter wordt: er ontstaan meer vlagen en windstiltes. Dit 'hollen en stilstaan' geeft het gevlucht – de vier wieken van de molen – een (te) grote versnelling. De molen gaat hierdoor ongelijkmatig lopen, wat het malen vrijwel onmogelijk maakt. Ook leidt het tot een verhoogd risico op breuk van de bewegende onderdelen in de molen. Bij een korenmolen resulteert het ontbreken van een gelijkmatige maalgang bovendien in meel van mindere kwaliteit. Hierbij komt dat de invloed die een obstakel op de wind heeft in de hoogte reikt tot twee keer de obstakelhoogte over een afstand van tientallen malen de obstakelhoogte.

4.2.4.2 *Bepalen obstakelvrije ruimte*

Hoe wordt de obstakelvrije ruimte bepaald? In 1946 legde de vereniging De Hollandsche Molen een praktijknorm vast in de vorm van de 1:100-regel: elke 100 meter verder van de molen mag een obstakel één meter hoger zijn. Bij een stellingmolen mogen de obstakels binnen die afstand niet boven de stelling uitkomen. Obstakels op meer dan 400 meter van de molen worden niet meer als hinderlijk beschouwd. Voor de bebouwde omgeving heeft de vereniging in 1982 nieuwe normen ontwikkeld. Destijds is een onderzoek uitgevoerd door dr. ir. A.C.M. Beljaars. Zijn studie geeft een overzicht van de gevolgen die obstakels voor de windtoestroming hebben, uiteengezet in termen van windprofielen, stroomlijnpatronen, ruwheid van het oppervlak en de turbulentiegraad. De resultaten van zijn onderzoek vormen het uitgangspunt voor de biotoopformule. Deze wordt algemeen gehanteerd bij de berekening van een aanvaardbare obstakelhoogte. De Gelderse Molenverordening en de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening hanteren eveneens deze formule.

4.2.4.3 *Biotoopformule*

De biotoopformule dient om de maximaal aanvaardbare hoogte van omliggende obstakels te kunnen bepalen. Dat wil zeggen: de hoogte waarbij de molen er nog geen onoverkomelijke hinder van ondervindt.

Voor een grondzeiler geldt dat de eerste 100 meter rondom geheel vrij te zijn van bebouwing of beplanting. Bij een belt-, berg- of stellingmolen geldt dat binnen een afstand 100 meter rondom de molen de obstakels niet hoger mogen zijn dan de hoogte van de belt, de berg respectievelijk de stelling.

Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters).

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters).

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met waarde 0,2.

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).

De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt:

Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.

Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maïsvelden en dergelijke.

Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

De berekening kan worden verfijnd door ter plaatse de biotoop te bekijken en de ruwheid van het terrein in verschillende richtingen rondom de molen te inventariseren. Dit kan ertoe leiden, afhankelijk van de gebiedstypering, dat er meerdere berekeningen dienen te worden uitgevoerd om de aanvaardbare obstakelhoogte te kunnen bepalen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buren 2009 – 2019

In oktober 2009 is de 'Structuurvisie Buren 2009 – 2019' vastgesteld. In deze nota worden de kaders vastgelegd waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden. De belangrijkste aanleiding voor de opstelling van de structuurvisie vormt de invoering van de Wro die iedere gemeente verplicht tot de opstelling van een gemeentebrede structuurvisie. Het vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven, maar ook voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Er worden uitspraken gedaan over de aspecten van ruimtelijk beleid inzake landschap en groenstructuur, natuur, water en groen, wonen, werken, verkeer, recreatie en toerisme en cultuurhistorie. Tevens worden perspectieven geschetst voor de verschillende kernen van de gemeente Buren.

Meer concreet wordt over de kern Ingen het volgende opgemerkt:

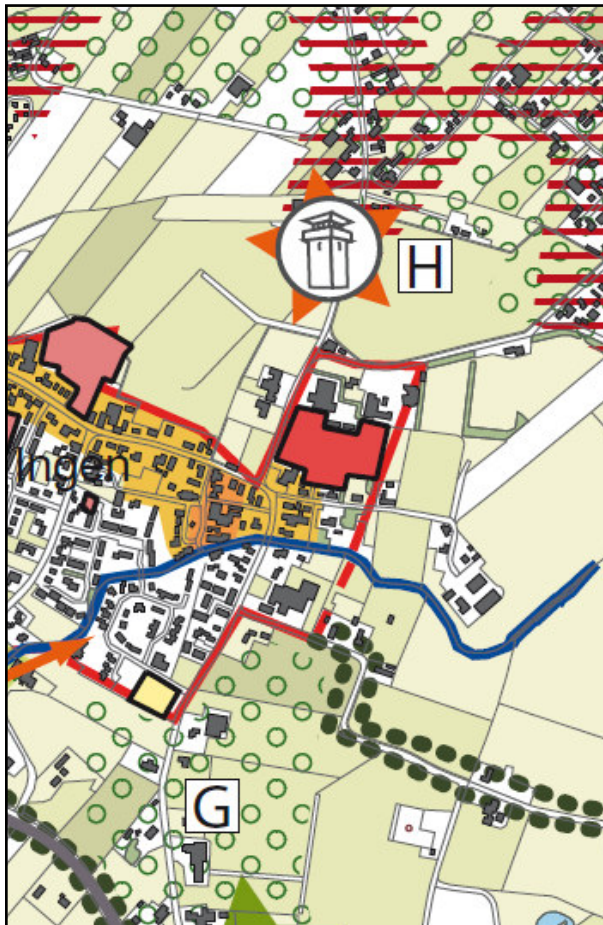
Behouden:

- kerkpaden binnen de stedenbouwkundige structuur;
- ruimtelijke relaties met het buitengebied (met name aan de noordzijde).

Ontwikkelen:

- bufferzone tussen Ingen en Ommeren (al dan niet middels landgoederen, buitenplaatsen, groene kavels, ruime erven);
- recreatieve mogelijkheden en uitloopgebied langs Mauriksche Wetering;
- nabij het Woud worden circa 60 woningen gerealiseerd. Hierbij zit een klein zorgcomplex;
- beperkte mogelijkheden voor verdichting van de bebouwing. Met name in de oude kern mogelijkheden voor intensivering, door functiemenging met kleinschalige bedrijven en voorzieningen en de bouw van appartementen. Dit moet wel passen binnen het karakter en de schaal van een landelijk dorp;
- dwars door de kern wordt een watergang verruimd. Aan de noordzijde wordt binnen Het Woud een deel verhard oppervlak afgekoppeld.

Onderstaand wordt het beeld weergegeven dat geschetst wordt voor de kern Ingen.



Uitsnede structuurvisie Buren 2009 - 2019

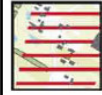
Bebouwde omgeving



Centrum



Historische kern



Buurtschap



Harde contour



Zachte contour

Ontwikkellocatie
woningbouw tot
2015Ontwikkellocatie
woningbouw na
2015

4.3.2 (Concept) Woonvisie gemeente Buren 2010 – 2020 (juni 2009)

In de Woonvisie worden ten aanzien van de uitvoering van beleid dat al in gang is gezet de volgende ambities gesteld: 'de woonvisie omschrijft de hoofdlijnen van het woonbeleid van de gemeente Buren tot 2020. Het doel van het woonbeleid is het bieden van een goed woonklimaat voor de inwoners van de gemeente Buren.'

Uitgangspunten voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- in kwalitatieve zin: rekening houden met de huidige en veranderende samenstelling, leefstijlen en daarop te baseren woonbehoeften van de inwoners van de gemeente Buren;
- in kwantitatieve zin: rekening houden met (tenminste) de eigen natuurlijke bevolkingsontwikkeling en met een binnenlands migratiesaldo.

Ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen krijgt extra aandacht. We willen tot 2020 tenminste 107 zorgplaatsen in een zorg- of verpleeghuis realiseren. Daarnaast wordt in de regiegroep wonen, zorg en welzijn ook aandacht besteed aan andere doelgroepen die zorg nodig hebben. Daarbij maken we afspraken over de huisvesting van die doelgroepen.

Het plan Het Woud in Ingen is een van de plannen waar deze ambities in gerealiseerd worden. Het plangebied Het Woud wordt in de gemeentelijke Structuurvisie benoemd als inbreidingslocatie met een plancapaciteit van 50 woningen. In het huidige plan worden er in totaal 54 toegevoegd en 12 gesloopt; 7 woningen worden gehandhaafd.

4.3.3 Welstandsnota Gemeente Buren 2004

De gemeente Buren kent een Welstandsnota, de 'Welstandsnota Gemeente Buren', opgesteld door het Gelders Genootschap i.s.m. betrokkenen van gemeentezijde. Deze nota is vastgesteld in 2004. In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Buren is geregeld. Tevens geeft de nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

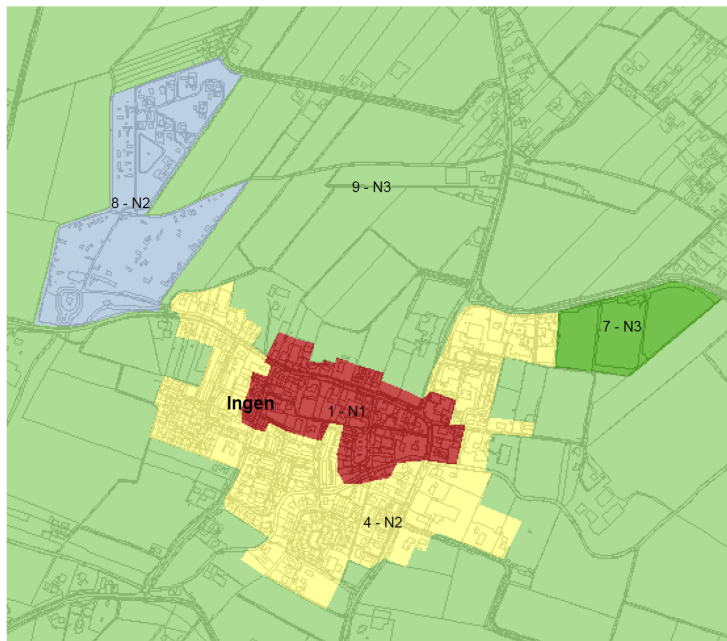
De nota moet 'inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende 'gebruikers'.

Daartoe kent de nota een volgende opbouw:

- organisatie van welstand;
- algemene welstandscriteria, mede op basis van een ruimtelijke karakteristiek van de gemeente en een schets + analyse per kern. Daarbij wordt gekomen tot een indeling in verschillende gebieden met 'eigen' welstandsniveaus;
- gebiedscriteria, criteria per bebouwingsthema en sneltoetscriteria.

De kern Ingen wordt opgevat als 'middelgrote kern', beschreven op blz. 31 van de nota. Het historische dorpsgebied daarbinnen valt onder welstandsklasse 1 ('zwaar'), het overig dorpsgebied, verzameld onder de term 'gemengde bebouwing en woongebieden', onder welstandsklasse 2 ('regulier'). Het omringend landelijk gebied krijgt welstandsklasse 3 ('soepel'). (Zie blz. 38-41.) Blz. 55-57 gaat nader in op hoe met deze indeling in de praktijk omgegaan zal worden. De zogenaamde 'welstandskaart' voor de kern Ingen, met een nadere detaillering van bovengenoemde indeling in deelgebieden en daarbij behorende welstandsklasse van de kern Ingen is hieronder weergegeven.

GELDERS GENOOTSCHAP | welstandsnota gemeente Buren



Legenda

- 1. historische stads- en dorpsgebieden
- 2. historische bebouwingslinten
- 3. historische dijkbebouwing
- 4. gemengde bebouwing en woongebieden
- 5. bedrijventerreinen
- 6. buitenplaatsen en landgoederen
- 7. parken, groengebieden en sportcomplexen
- 8. recreatieparken met bebouwing
- 9. verspreide bebouwing in het buitengebied

N.B.: Voor de inzichtelijkheid van deze beknopte notitie wordt verwezen naar de Welstandsnota Gemeente Buren d.d. 26.03.04.

4.4 Het plangebied Het Woud

Het onderhavige plangebied Het Woud valt voor het reeds bebouwde deel onder welstands-klasse 2, het momenteel nog tot het buitengebied behorende deel onder welstandsklasse 3. Het lijkt voor de hand te liggen om bij de toekomstige ontwikkeling van het 'landelijke deel' van het Woud desondanks de welstandscriteria voor het overige deel te hanteren. Dat betekent dat uit wordt gegaan van de criteria zoals vervat in de nota onder blz. 55-57.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn achtereenvolgens een bureauonderzoek, een verkennend booronderzoek, een inventariserend veldonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd om eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen op te sporen en in kaart te brengen.

5.1.2 Bureauonderzoek

5.1.2.1 Werkwijze

Het doel van het bureauonderzoek is de bekende en potentiële archeologische waarden van het onderzoeksgebied in kaart te brengen. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van bodemkaarten en van geologische, topografische en historische kaarten, het Archeologisch Informatiesysteem (Archis 2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Waarderkaart van Gelderland, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Buren en overige relevante literatuur. Aan de hand van een analyse en interpretatie van deze gegevens is een specifieke archeologische verwachting opgesteld.

5.1.2.2 Bekende archeologische waarden

- Archeologisch Informatie Systeem (Archis 2)

In het Archeologisch Informatiesysteem (Archis 2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed staan bekende archeologische waarnemingen geregistreerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn negen waarnemingen bekend (zie Bijlage 2 en Tabel 2.3 van het rapport). De nadruk van de archeologische waarnemingen ligt op vondsten uit de Romeinse Tijd.

- Archeologische Monumentenkaart (AMK)

De AMK is een digitaal bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland, dat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in samenwerking met de desbetreffende provincie is opgesteld en wordt bijgehouden. Op de kaart staan terreinen met archeologische status aangegeven. De kaart baseert zich op gegevens uit Archis 2. Statustoe-kening vindt plaats nadat het terrein is getoetst aan een aantal door de RCE gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid en contextwaarde). Volgens de AMK ligt het westelijke gedeelte van het plangebied in een terrein van hoge archeologische waarde (zie Bijlage 2 van het rapport). Het betreft monumentnummer 4011 waar een oude woongrond is vastgesteld. Hierbij ook aardewerk geraapt uit de Late IJzertijd en/of de Romeinse Tijd.

- Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Buren geeft inzicht in welke mate de kans bestaat om archeologische resten in de bodem aan te treffen. Volgens de archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (groen op Afbeelding 2 van het rapport). De archeologische waarden kunnen worden aangetroffen binnen 1,5 m beneden het maaiveld of de diepteligging is onbekend. In deze gebieden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij planvorming en voorafgaand aan bodemingrepen indien het plangebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld. In het oostelijke gedeelte van het plangebied is tevens de Limes aangegeven. Hiervoor zijn geen aanvullende beleidsmaatregelen gesteld.

- **Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)**

De archeologische verwachtingskaart IKAW geeft een gebiedsindeling in vier categorieën weer op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een zeer lage, lage, middelhoge, dan wel hoge archeologische verwachting). De kaart is voornamelijk gebaseerd op bodemtypen. Volgens de IKAW ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie Bijlage 2 van het rapport). Echter, het detailniveau van de IKAW weegt niet op tegen de specifieke archeologische verwachtingswaarde die is opgesteld voor de beleidskaart van de gemeente Buren. Beide verwachtingswaardes komen wel met elkaar overeen.

- **Eerder uitgevoerd onderzoek**

In 2005 is door Grontmij een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het oostelijke gedeelte van het plangebied. De rapportage dateert van 24 november 2005 (zie overzicht).

Allereerst is een bureauonderzoek uitgevoerd, waarbij een specifiek verwachtingsmodel is opgesteld. Op basis van dit verwachtingsmodel is binnen het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen (IVO-B, verkennende fase) uitgevoerd, waarbij de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek in het veld is getoetst. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische vondsten gedaan. Uit de boorprofielen van het onderzoek blijkt wel dat de bodem bestaat uit stroomruggen. De hoge archeologische verwachtingswaarde kan daardoor worden behouden.

- **Cultuurhistorische Waardenkaart van Gelderland**

In aanvulling op de landelijke verwachtingskaarten hebben veel provincies eigen verwachtingskaarten vervaardigd, waarin veel lokale gebiedskennis is opgenomen. Deze kaarten hebben over het algemeen een hoger detailniveau dan de landelijke kaarten. De Cultuurhistorische Waardenkaart van Gelderland geeft inzicht in historische landschapsstructuren, bouwkundige monumenten en archeologische vindplaatsen van de regio. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft aan dat het plangebied op een oude woongrond ligt. Verder geeft de kaart geen aanvullende archeologische informatie.

- **Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH)**

Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) heeft alle bekende archeologische en bouwkundige monumenten en historisch-geografische informatie samengebracht in een digitale kaart. Via deze kaart zijn cultuurhistorische waarden eenvoudig per gebied te bekijken. Het raadplegen van KICH heeft voor het plangebied geen aanvullende informatie opgeleverd met betrekking tot archeologie en gebouwde monumenten.

5.1.3 Archeologische verwachting Ingen, Het Woud

Op basis van het Bureauonderzoek kan worden verwacht dat het plangebied op stroomgordel van Ingen ligt. Stroomgordels liggen meestal relatief hoog in het landschap en werden daardoor in het verleden gezien als gunstige locaties voor bewoning. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn reeds archeologische waarden aangetroffen. De archeologische verwachting wordt daarom op hoog gesteld. Dit komt overeen met de beleidskaart van de gemeente Buren. Er kunnen archeologische waarden worden aangetroffen uit de IJzertijd, Romeinse Tijd, Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Deze vondsten kunnen direct onder de bouwvoor worden aangetroffen. Archeologische indicatoren uit de periode IJzertijd -Nieuwe Tijd kunnen bestaan uit onder andere sporen (paalkuilen, waterputten, greppels, afvalkuilen), funderingsresten, keramiek (aardewerk en steengoed), houtskool, metaal, glas en bot. In het plangebied zijn diverse gebouwen aanwezig en zijn tevens gebouwen gesloopt. Het verkennende booronderzoek in het oostelijke gedeelte van het plangebied heeft aangetoond dat daardoor niet of nauwelijks bodemverstoring is ontstaan. De eventuele archeologische waarden zijn vermoedelijk dus nog in tact.

5.1.4 Veldonderzoek

5.1.4.1 Werkwijze

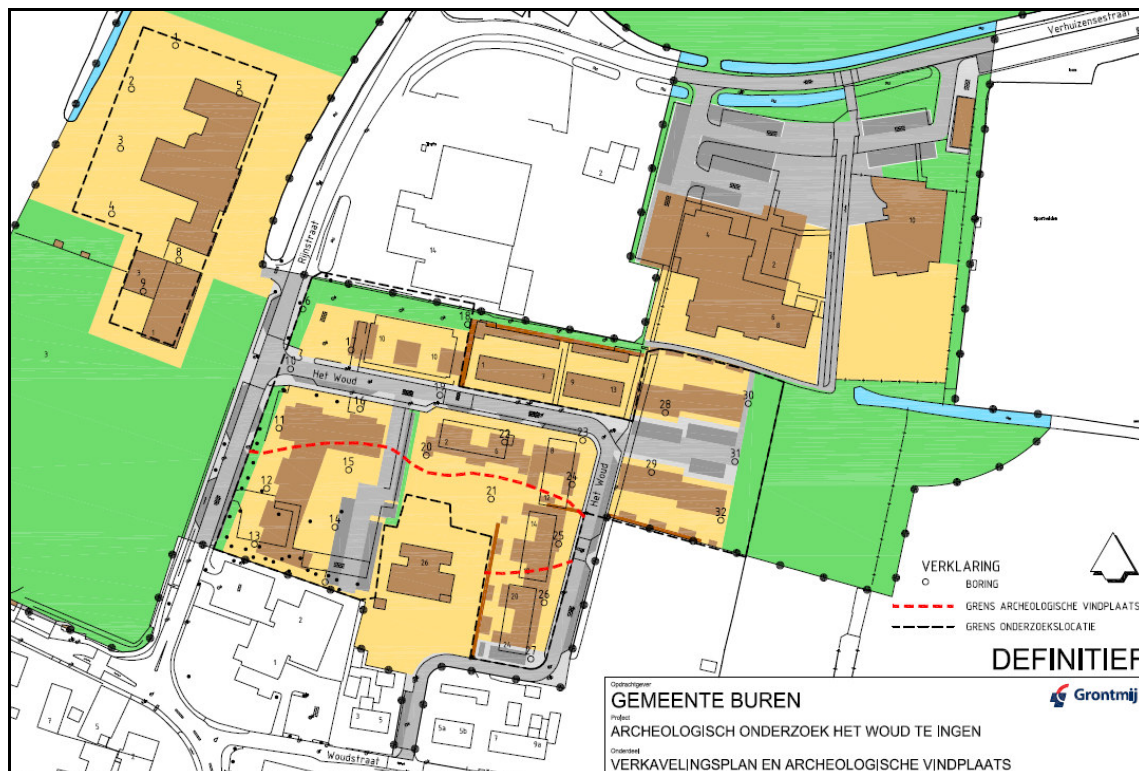
Het veldwerk voor het inventariserende veldonderzoek (verkennende fase) is verricht op 23 en 24 december 2010 door een KNA-archeoloog en een veldbodemkundig karteerder. Ten behoeve van het archeologische onderzoek zijn hierbij 32 handmatige grondboringen verricht met behulp van een Edelmanboor met een diameter van 10 cm. Dit komt neer op 20 boringen per hectare. De boringen zijn uitgevoerd tot 0,3 m in het zand en tot een maximale diepte van 3,0 m beneden maaiveld.

De opgeboorde grond is onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals verbrand of bewerkt vuursteen, houtskool, verbrand bot, aardewerk. Verder is gekeken naar bodemverkleuringen die zouden kunnen wijzen op mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen. De boorprofielen zijn beschreven conform NEN5104. De boorpunten zijn ingemeten met behulp van DGPS.

5.1.4.2 Conclusie Veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat zich twee archeologische vindplaatsen in het plangebied bevinden. In het westelijke gedeelte van het plangebied, ter plaatse van het reeds bekende archeologische terrein van hoge archeologische waarde, is de bodem grotendeels verstoord. Echter, in twee boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen die de aanwezigheid van de archeologische vindplaats ondersteunen. In de directe nabijheid van de gebouwen is de vindplaats waarschijnlijk verstoord.

In het oostelijke gedeelte van het plangebied is tevens een vindplaats aanwezig. Deze vindplaats ligt ter plaatse van boringen 7, 12, 13, 14, 15, 21 en 25. Deze boringen zijn vooral in het zuidelijke gedeelte van het plangebied gesitueerd. De archeologische waarden in de vorm van aardewerk, houtskool, botresten en fosfaatvlekken zijn aanwezig vanaf ongeveer 0,7 m beneden het maaiveld. Op basis van het aangetroffen aardewerk kan de vindplaats waarschijnlijk worden gedateerd in de Late IJzertijd-Romeinse Tijd. Aangezien grind in de boringen is aangetroffen, bestaat de kans dat de vindplaats niet (meer) intact is.



Het kan niet worden uitgesloten dat beide vindplaatsen bij elkaar horen. Overigens is de bodem in het overige gedeelte van het plangebied onverstoord. In alle boringen zijn stroomgordelafzettingen aangetroffen. De beddingafzettingen lopen op in oostelijke richting. Dit is enigszins afwijkend van de zanddieptekaart van de provincie Gelderland waarbij het beddingzand in zuidoostelijke richting oploopt. De hoge archeologische verwachtingswaarde kan voor het overige gedeelte van het plangebied worden behouden.

5.1.5 Conclusies en Advies

5.1.5.1 Conclusies

In opdracht van de gemeente Buren heeft Grontmij een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Het Woud te Ingen. Het onderzoek heeft bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (karterende fase). Hierbij is het eerder uitgevoerde Bureauonderzoek geüpdate en geactualiseerd. Tevens is gebruik gemaakt van de resultaten van het verkennende booronderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de archeologische verwachting voor het plangebied hoog is. Dit heeft te maken met de vermoedelijke aanwezigheid van afzettingen van de stroomgordel van Ingen in het plangebied. Hierop kunnen archeologische waarden worden verwacht uit de IJzertijd tot en met de Nieuwe Tijd. De archeologische waarden kunnen direct onder de bouwvoor worden aangetroffen. De bodem in het plangebied is onverstoord. De eventueel aanwezige archeologische waarden zijn daardoor waarschijnlijk tevens intact.

Tijdens het veldonderzoek zijn twee vindplaatsen aangetroffen. In het westelijke gedeelte van het plangebied ter plaatse van een terrein van hoge archeologische waarde, is de aanwezigheid van een archeologische vindplaats bevestigd. De top van de archeologische laag varieert in diepte ten opzichte van het maaiveld. In de directe nabijheid van de aanwezige gebouwen is de vindplaats verstoord.

De tweede vindplaats ligt in het zuidelijke gedeelte van het oostelijke deelgebied, ten zuiden en westen van de straat Het Woud. Op basis van de aanwezigheid van fragmenten aardewerk, houtskool- en botfragmenten en fosfaatvlekken is deze vindplaats aangeduid en in horizontale en verticale zin begrensd. De datering van het aardewerk plaatst de vindplaats in de Late IJzertijd - Romeinse Tijd.

5.1.5.2 Advies

Op basis van het bovenstaande advies wordt voor beide delen van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

In de delen van het westelijke gedeelte van het plangebied die niet in de directe nabijheid van de aanwezige gebouwen liggen, moet een vervolgonderzoek uitgevoerd worden indien de toekomstige bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld (conform de beleidskaart van de gemeente Buren). Indien alleen een verharding (werkvloer) wordt aangelegd en de werkzaamheden niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld dan kan dit zonder archeologisch voorbehoud. Het eventuele vervolgonderzoek bestaat uit een proefsleuven- of proefputtenonderzoek (IVO-P) op basis waarvan de behoudenswaardigheid van de vindplaats kan worden in geschat.

Ook in het oostelijke gedeelte van het plangebied wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op plaatsen waar de toekomstige ingrepen de aanwezige archeologische laag raken. De top van de archeologische laag is te verwachten vanaf 0,7 m beneden het maaiveld. Op de locaties waar gebouwd gaat worden en waar de grond dieper dan 0,6 m beneden het maaiveld verstoord zal worden, is een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Tijdens het proefsleuven- of proefputtenonderzoek moeten tevens de precieze aard, datering, omvang, conservering en complexiteit worden onderzocht om vervolgens een uitspraak te kunnen doen over de behoudenswaardigheid van de vindplaats. Naar aanleiding van het voorkomen van grind in de aanwezige cultuurlaag, moet tijdens het onderzoek aandacht worden besteed aan de mate van intactheid van de betreffende vindplaats.

Voorafgaan aan het IVO-P dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat moet worden goedgekeurd door het bevoegde gezag.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (karterende fase), wordt voor het gedeelte van het plangebied dat ten noorden en ten oosten van de straat Het Woud ligt (ter plaatse van het huidige verenigingsgebouw en het braakliggende terrein) geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het onderzoek is gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in de delen van het plangebied die niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komen alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid.

De resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling zijn kortgesloten met de bevoegde overheid.

5.2 Molenbiotoop
5.2.1 De molenbiotoop van de molen 'Op Hoop van Beter' te Ingen

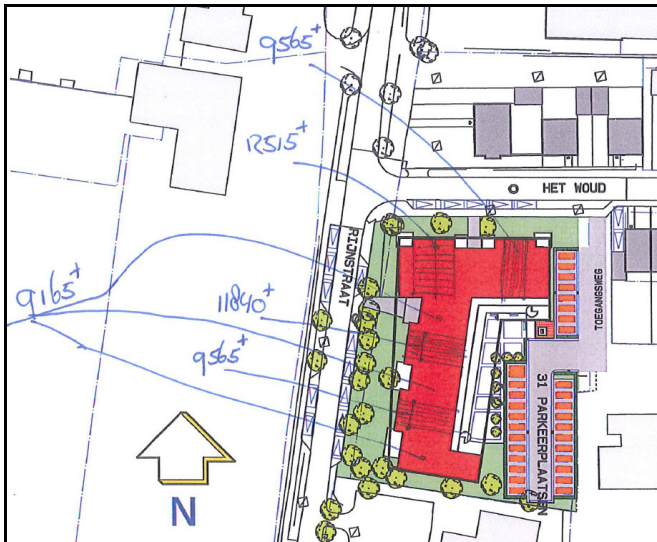


Plangebied Het Woud in Ingen ligt in het Bestemmingsplan Buitengebied 2008 binnen molenbiotoop M8 en M9. In de cirkel van M8 is een maximaal toelaatbare hoogte van 8,4m. In de cirkel van M9 staat dat "voorzover zij meer dan 326m van de voet van de molen verwijderd zijn: $1/75$ van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen, vermeerderd met 5,6m".

Het gebouw van de SWB ligt grotendeels binnen cirkel M8. Cirkel M9 omvat bijna helemaal plangebied het Woud. Voor bestemmingsplan Het Woud is overigens alleen het appartementengebouw van de SWB een aandachtspunt. De cirkel geeft de molenbeschermingszone weer; deze beschermt de functie van een molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is een afwijkingsbepaling opgenomen dat indien de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad, gehoord de Monumentencommissie, afgeweken kan worden.

Bouwhoogte appartementengebouw SWB:

Maximale bouwhoogte SWB (appartementengebouw): 12,515m nokhoogte. Echter komt maar een enkel deel van het gebouw op die hoogte uit. De rest van het gebouw is lager, zie de tekeningen.



Berekening Molenbiotoop

Op basis van de berekening voor de molenbiotoop (<http://www.molenbiotoop.nl>) blijkt dat een gebouw op de locatie van de SWB 9,8m mag bedragen. Die 9,8m geldt dan voor het zuidwestelijke deel van het gebouw, immers ligt de noordoostzijde van het gebouw buiten de molencirkel. De afstand van het gebouw van de SWB tot de molen is op 290m gehouden. Voor de askop-hoogte is 20m gebruikt: de helft van de lengte van het gevlucht (23,2m) + de stellinghoogte (8,4m). De maaiveldhoogte van het gebouw van de SWB is 6m + NAP (op basis van het sonderingsrapport). De stellingmolen staat op 7,3m + NAP (op basis van het biotooprapport 181). Er is een verschil van 1,3m. Als die wordt meegenomen in de molenbiotoopberekening, dan zou het gebouw van de SWB 11,1m mogen worden.

Onderbouwing

Op basis van de luchtfoto blijkt dat het gebouw (de dichtstbijzijnde punt van het gebouw) van de SWB ongeveer 290m verwijderd is van de molen. De bedoeling van de molenbiotoop is om enerzijds het beeld van de molen te behouden in het beeld van oprukkende bebouwing, anderzijds om de windvang van de molen te waarborgen. De molen Op Hoop van Beter ligt tussen bestaande bebouwing in. Het gebouw van de SWB zorgt voor een lichte verstoring en steekt iets uit boven de bestaande bebouwing. Gelet op de afstand zal dit echter niet leiden tot een onevenredige afbreuk van de molen en het aanzicht er van.

De windrichting ten aanzien van de molen en de positionering van het gebouw van de SWB is gunstig. Vooralsnog liggen de hoogste elementen (zoals rood weergegeven in het biotooprapport) aan de oost-, zuid-, en westzijde. Het gebouw van de SWB ligt aan de noordoostzijde. Uit het biotooprapport 181 (<http://gelderland.molenbiotoop.nl>) blijkt dat aan de zuid en deels zuidwestzijde (van het SWB gebouw) hoge bomen staan. Die zijn oranje weergegeven. Deze bomen worden gekapt in het kader van het bouwrijp opleveren van de grond. Dit betekent dat het oranje-gele deel zal verdwijnen (ten zuiden van het beoogde SWB gebouw) uit het biotooprapport 181.

Het appartementengebouw van de SWB kan, gelet op het aspect financiën, niet lager (qua hoogte) worden. SWB heeft aangegeven dat het gebouw zoals het nu in ontwerp is, geen rendement kent, de kostprijs en de verwachte opbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. In de huidige markt is dat zeer zorgelijk te noemen. Een vermindering van het bouwvolume resulteert in een negatieve opstalexploitatie. Een eventuele andere locatie in de kern Ingen is niet voorhanden.

Door de lichte verstoring is naar een verbetering in de molenbiotoop gezocht. Ten zuidwesten van de molen staat een notenboom. Deze notenboom ligt tussen Tabaksland nummer 46 en Molenstraat nummer 7. De boom staat op perceel sectie I, nummer 1141. Deze boom wordt gekapt, waardoor de lichte verstoring van het appartementengebouw van de SWB gecompenseerd wordt. Tevens zal de eikenboom tussen Molenhof 7 en Kerkpad 5 blijvend worden onderhouden; dit betekent het snoeien van de boom, zodat deze oranje biotoopnorm overschrijding niet verder verslechterd.

Conclusie

Het plan het Woud brengt een lichte verstoring met zich mee voor de molenbiotoop en daarmee de molen zelf. Deze lichte verstoring wordt veroorzaakt door een klein gedeelte van het appartementencomplex. De overige bebouwing leidt niet tot een verstoring van de molenbiotoop.

De lichte verstoring is niet weg te nemen door het betreffende gebouw te verlagen qua hoogte. Door het financiële aspect is een verlaging van het gebouw kostentechnisch niet mogelijk. Een andere locatie in Ingen is niet voorhanden. Dit zowel voor bijvoorbeeld een onbebouwd perceel als een locatie buiten de molenbiotoop. De molenbiotoop ligt nagenoeg geheel over de kern Ingen heen. Plangebied het Woud ligt al aan de buitenkant van de kern Ingen.

Gelet op de afstand tussen de molen en plan het Woud wordt het aanzicht van de molen niet onevenredig geschaad. Voor wat betreft de windrichting: plan het Woud ligt ten noordoosten van de molen, hetgeen een gunstige positie ten aanzien van de wind is.

Er is gezocht naar compensatie van de lichte verstoring. Deze wordt gevonden door het kappen van de bomen direct aan de zuid en zuidwestzijde van het SWB gebouw; dit in verband met het bouwrijp opleveren van de grond. Verder wordt er op korte afstand van de molen Op Hoop van Beter een notenboom gekapt.

Met deze maatregelen treedt er per saldo geen verslechtering op van de molenbiotoop. Met de provincie Gelderland wordt momenteel overleg gevoerd over het onderwerp of in deze situatie een vergunningsaanvraag in dit kader noodzakelijk is. Indien dat het geval is dan zal daartoe worden overgegaan.

5.3 Milieu

5.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijven gevestigd waarmee in het kader van milieuaspecten rekening gehouden dient te worden. Dit zijn Aannemingsbedrijf J. den Boer bv aan de Rijnstraat 14 en Timmer- en aannemersbedrijf G.M. van de Waal B.V. aan de Rijnstraat 1. Aangezien er binnen een straal van 50 meter om deze bedrijven woningbouw gerealiseerd gaat worden, is er aangeraden een akoestisch onderzoek uit te voeren, hetgeen is geschied. De uitkomst daarvan wordt weergegeven onder par. 5.3.5.

Voorts dient er rekening te worden gehouden met de in de omgeving vastgestelde spuitzone's van 50 meter rondom de aangrenzende boomgaarden. Daartoe zijn in dit bestemmingsplan de spuitzone's middels de functieaanduiding 'spuitzone' veiliggesteld.

5.3.2 Bodem

Door middel van een verkennend bodemonderzoek, aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied. De rapportages van alle onderzoeken zijn neergelegd in het samenvattend rapport 'Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek Het Woud te Ingen' d.d. 14 februari 2006.

Historie

Op de locatie Het Woud 2a heeft een school gestaan, deze is gesloopt. Onbekend is of hier een asbestinventarisatie voor is uitgevoerd. Bij de voormalige school is een ondergrondse hb-tank aanwezig, welke in 1992 met certificaat is gesaneerd. Aan de oostgevel van Het Woud 6 is een voormalige oliegestookte cv-ruimte aanwezig. De voormalig op de locatie aanwezige ondergrondse hbo-tank is met certificaat in 1992 verwijderd.

Aan de Rijstraat 14 is begin jaren 90 een ondergrondse tank verwijderd zonder certificaat. Deze locatie hoort feitelijk niet tot het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is de voormalige kleuterschool 'Krokus' gelegen. (Hierin wordt nu gewoond.) Bij de school is in 1990 zonder certificaat een ondergrondse tank verwijderd. Het terrein thans behorende bij Woudsestraat 11 is vroeger boomgaard geweest.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van voorgaande kennis is de hypothese opgesteld dat het een niet verdachte locatie betreft. Desondanks is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. In het plangebied is een mogelijk gedempte sloot aanwezig. Hier is dan ook nader onderzoek naar verricht.

Resultaten nader bodemonderzoek

- **Ondergrondse tank**
De voor de ondergrondse tank opgestelde hypothese 'verdachte locatie' moet aanvaard worden, omdat zowel in de grond als in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen.
Omdat de omvang van de verontreiniging in de grond (ca. 80 m³) meer is dan 25 m³, is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. Aanbevolen wordt de nog aanwezige tank te verwijderen en de verontreiniging in de grond en het grondwater te saneren. Omdat het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft is de provincie Gelderland bevoegd gezag. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld welke ter goedkeuring aan de provincie dient te worden voorgelegd.
- **Parkeerplaats**
De voor de parkeerplaats opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' moet strikt genomen verworpen worden, omdat in de grond een licht verhoogd gehalte aan PAK, EOX en minerale olie is aangetroffen. Gezien de relatief laag aangetroffen verhoogde gehalten is er geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.
- **Overig terrein**
De opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor het overig terrein moet ter plaatse van de PAK verontreiniging nabij boring 4 (ca. 20 m³) en de gedempte sloot (ca. 300 m³ verontreiniging) verworpen worden. Voor het overig deel moet deze hypothese strikt genomen ook verworpen worden, omdat plaatselijk in de grond licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 5 is een matig verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen. Ook is ter plaatse in het grondwater een hoog gehalte aan ijzer aangetroffen. Arseen komt wel vaker van nature verhoogd voor in combinatie met hoge ijzergehalten.

Omdat de totale omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 400 m³, is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming.

Aanbevolen wordt deze verontreiniging te saneren en tijdens de sanering op basis van zintuiglijke waarnemingen de exacte omvang van de verontreiniging te bepalen en op deze manier te saneren. Omdat het een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft is de provincie Gelderland bevoegd gezag. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld welke ter goedkeuring aan de provincie dient te worden voorgelegd. De verontreiniging komt mogelijk ook voor in het wegcunet. Dit hoeft mogelijk niet gesaneerd te worden in verband met hogere bodemgebruikswaarden (BGW's).

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Aangezien er een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

Resultaten asbestonderzoek

Op het noordelijk deel van het plangebied is aan het maaiveld asbestverdacht materiaal aangetroffen ter plaatse van een oud schuurtje. Bij nadere bestudering van de genomen monsters bleek het de aanwezigheid van asbest ver onder de interventiewaarde te zijn. Hier is de noodzaak van sanering dan ook niet aan de orde.

5.3.3 Externe veiligheid

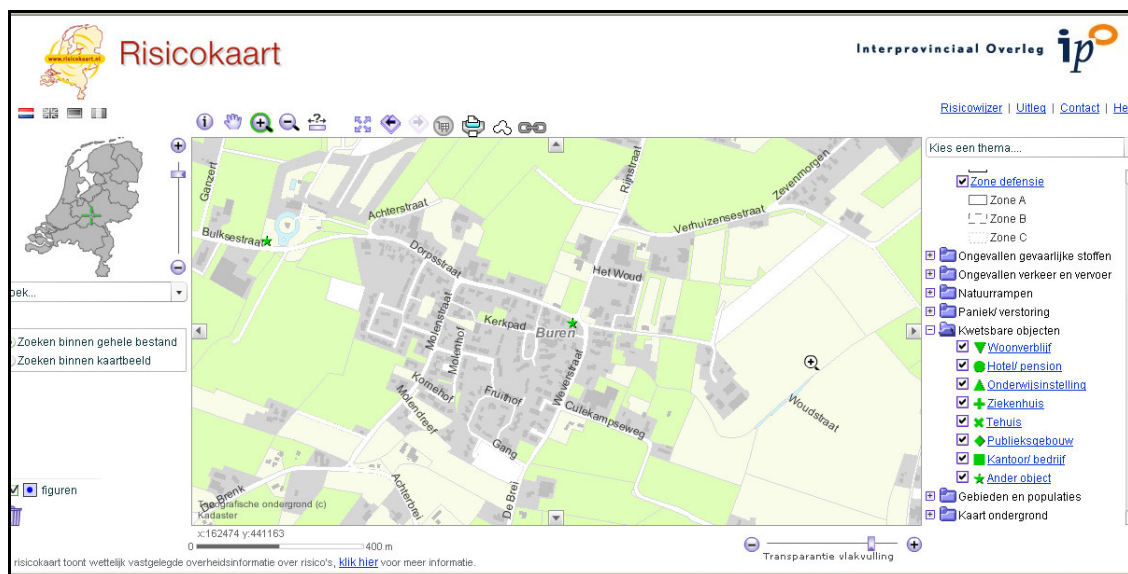
De resultaten van het onderzoek geven aan dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en objecten zich bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige bewoners.

Er zijn geen spoorwegen, hoogspanningslijnen en LPG-tankstations in de directe omgeving aanwezig, waardoor deze inrichtingen en risicovolle objecten buiten beschouwing worden gelaten. Over de langs het plangebied lopende wegen vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats, dus ook deze worden buiten beschouwing gelaten.

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven vallend onder het besluit BEVI; er is dan ook geen sprake van enige invloed op het plangebied.

Er liggen geen gasleidingen die invloed zouden kunnen hebben op het plangebied.

Uit de gegevens verkregen door het Ministerie van Defensie blijkt dat er geen brandstofleidingen van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) liggen, die invloed zouden kunnen hebben op het plangebied.



Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

5.3.4 Geluid – wegverkeerslawaaï

In het kader van de beoogde planontwikkeling is een aantal keren akoestisch onderzoek inzake verkeerslawaaï verricht. Het meest recente onderzoek dateert van 17 november 2009. Daarvan is verslag gelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Het Woud te Buren - Wegverkeerslawaaï'.

Op basis van het onderzoek en de analyse van berekeningen zijn de volgende conclusies geformuleerd:

- het plangebied is gelegen binnen een 30 km/uur zone. Dit betekent dat op basis van de Wet geluidhinder geen onderzoeksverplichting bestaat. Op grond van de Wet geluidhinder kan het nieuwbouwplan zonder meer gerealiseerd worden;
- op basis van de Wro moeten ook de geluidbelastingen vanwege 30 km/uur wegen in ogenschouw genomen worden. De Dorpstraat en de Rijnstraat veroorzaken een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege de Dorpstraat is maximaal 59 dB. De geluidbelasting vanwege de Rijnstraat is maximaal 68 dB;

- het verkeer over de Verhuizensestraat en Weverstraat zorgen niet voor overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde;
- het gecumuleerde geluidniveau binnen het plangebied is maximaal 68 dB. Bij het toestaan van deze geluidbelastingen zal een gevelweringonderzoek moeten uitwijzen of de binnenwaarde van 33 dB uit het bouwbesluit wordt gerespecteerd. Bij aanvraag Omgevingsvergunning dient deze binnenwaarde gegarandeerd te zijn.

5.3.5 Geluid – industrielawaai

Uit het onderzoek (De Roever, 28 januari 2011) valt de volgende conclusie te trekken:

De geluidssituatie rond het nieuwbouwplan Het Woud aan de Rijnstraat en Het Woud te Ingen is onderzocht. Hierbij zijn de optredende geluidsniveaus vanwege de bedrijven Aannemingsbedrijf J. den Boer bv en Timmer- en aannemersbedrijf G.M. van de Waal B.V. berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de bedrijven Van de Waal en Den Boer ter plaatse van de bestaande woningen en ter plaatse van het nieuwbouwplan voldoen aan de geluidsvorschriften (artikel 2.17) van het Activiteitenbesluit.

Dit betekent dat het nieuwbouwplan niet belemmerend is voor de bedrijven Aannemingsbedrijf J. den Boer bv en Timmer- en aannemersbedrijf G.M. van de Waal B.V. Ter beoordeling van het leefklimaat binnen het nieuwbouwplan zijn de langtijdgemiddelde geluidsniveaus vanwege beide bedrijven gecumuleerd en getoetst aan de geluidsgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Ook na cumulatie zullen de geluidsgrenswaarden van het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Voor wat betreft het milieuaspect geluid is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de regels en met de daarbij behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is geborgd dat het bedrijf van Van de Waal dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, qua aard en omvang niet zodanig wijzigen kan dat in deze milieusituatie in negatieve zin iets kan veranderen.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Besluit gevoelige bestemmingen

In het plan worden circa 61 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Woningen vallen niet onder de definitie 'gevoelige bestemming' op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen. Daarnaast liggen de woningen niet binnen een afstand van 300 meter tot een rijksweg of 50 meter tot een provinciale weg. Derhalve is een nader detailonderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen niet noodzakelijk.

NIBM

In de 'Regeling niet in betekenende mate' (NIBM) is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Voor de categorie woningbouw is de omvang tot waar geen toetsing nodig is, gesteld op 1.500 woningen (Regeling NIBM bijlage 3B). Aangezien het woningbouwproject circa 61 woningen omvat, is het plan per definitie NIBM en hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden. Een nader detailonderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het plan is derhalve niet noodzakelijk.

5.3.7 Natuurtoets

Voor Het Woud is een natuurtoets uitgevoerd om te onderzoeken welke effecten de woningbouwlocatie heeft op de beschermde natuurwaarden. De beschermde natuurwaarden bestaan uit de beschermde soorten, in het kader van de Flora en faunawet en de beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. De resultaten van de natuurtoets zijn opgenomen in het rapport 'Natuurtoets woningbouwlocatie Het Woud, Ingen' van Grontmij. Deze paragraaf beperkt zich tot de conclusies uit dit rapport.

5.3.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in beschermde gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur en het plangebied veroorzaakt ook geen negatief effect op deze gebieden. De afstand ten opzichte van de beschermde gebieden is groot en het beïnvloedingsgebied van het plangebied is beperkt door de ligging in stedelijk gebied. Daarnaast zijn er geen ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermde gebieden. Compensatie voor aantasting van beschermde gebieden is niet aan de orde.

De wijzingen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen op:

1. Natura 2000-gebieden;
2. Beschermde Natuurmonumenten;
3. Provinciale EHS;
4. Weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden.

5.3.7.2 Flora- en faunawet

Het plangebied is geschikt voor vleermuizen. Vleermuizen maken gebruik van allerlei gaten en spleten om te gebruiken als vaste verblijfplaats. Uit eerder onderzoek uitgevoerd in 2005 bleek dat de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger gebruikt maakten van het plangebied, en dat een gewone dwergvleermuis een vaste verblijfplaats had in het atelier. Gezien deze gegevens verouderd zijn en het ministerie van LNV alleen vleermuisonderzoeken goedkeurt die zijn uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol van Netwerk Groene Bureaus (NGB) welke begin dit jaar is vastgesteld. Er is daarom van mei tot september 2010 weer nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en de steenmarter.

Vleermuizen

Tijdens de kraamtijd en de paartijd zijn enkele overvliegende en foeragerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers in het plangebied waargenomen. Tijdens de paartijd zijn enkele sociale roepen van gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het is aannemelijk dat deze gewone dwergvleermuizen geen verblijfplaatsen hebben in één van de gebouwen, gezien het tijdstip waarop de vleermuizen in het plangebied arriveerden en omdat er tijdens de veldbezoeken geen zwermende, in- of uitvliegende vleermuizen zijn waargenomen.

Tijdens de sloop van de gebouwen zal ook het groen verdwijnen, hierdoor gaat een deel van het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis verloren. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende groen aanwezig om als foerageergebied te functioneren.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen vaste vliegroutes van vleermuizen binnen het plangebied vastgesteld. In het plangebied zijn geen essentiële foerageergebieden vastgesteld. Ook zijn er geen er geen vaste verblijfplaatsen of vliegroutes geconstateerd.

Steenmarter

Binnen het plangebied zijn geen sporen van steenmarter(s) aangetroffen. Daarom zijn er geen negatieve effecten voor deze soortgroep te verwachten.

Vogels

In het plangebied broeden in de begroeiing mogelijk algemene soorten als merel, winterkoning en roodborst. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De nesten van deze soorten mogen tijdens het broedseizoen niet worden verstoord. Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt dan is het noodzakelijk om vooraf door een ter zake kundige te laten bepalen of er broedende vogels voorkomen of ervoor zorgen dat voor aanvang van het broedseizoen het plangebied ongeschikt wordt gemaakt voor deze soorten. Bij verlening van de vergunning inzake de flora en faunawet zal dit als voorwaarde worden gesteld.

Het plangebied is geschikt voor de vogelsoorten koolmees, pimpelmees, spreeuw en ekster. Deze soorten zijn jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Deze soorten nemen niet sterk in aantal af en ze staan niet op de Rode lijst. Van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden is daarom geen sprake. Voor deze soorten geldt daarom dat de nesten van deze soorten alleen tijdens het broedseizoen niet mogen worden verstoord.

Huismus

De gebouwen zijn geschikt als broedplaats voor de huismus welke in het plangebied is aangetroffen. Mogelijk maakt de huismus gebruik van het gebouw als broedplaats. Deze soort heeft een vaste rust- en verblijfplaats. Het is noodzakelijk om voor deze soort uit te sluiten dat deze in het plangebied broedt. Er is daarom een omgevingscheck uitgevoerd om de bepalen wat de functie van het plangebied is voor de huismus en of er ook huismussen broeden in het plangebied. Tijdens de omgevingscheck zijn enkel foeragerende huismussen (geen nesten) in het plangebied waargenomen. Er zijn daarom geen negatieve effecten voor deze soortgroep te verwachten.

5.3.7.3 Vrijstellingen en ontheffingen

Naar aanleiding de natuurotoets en het nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en steenmarter worden er geen negatieve effecten voor alle soortgroepen verwacht. Hierom wordt het niet noodzakelijk geacht mitigerende en compenserende maatregelen te nemen of om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet.

5.4 Watertoets en waterparagraaf

De Watertoets is uitgevoerd in 2006. Het rapport 'Watertoets en waterparagraaf - woningbouwlocatie Het Woud te Ingen' dateert van 04 juli 2006.

Indertijd was de planontwikkeling nog niet verder gevorderd dan het stedenbouwkundig schetsontwerp. Sedertdien is de planvorming verder gegaan. Eveneens is over de watertoets, de doorgaande planontwikkeling en de gevolgen daarvan voor de toekomstige waterhuishouding een aantal momenten overleg gevoerd met het Waterschap.

Een en ander heeft geleid tot de volgende waterparagraaf (Grontmij, 26 januari 2011).

Hierop heeft het Waterschap Rivierenland per brief d.d. 31 januari 2011 aangegeven dat 'het plan conform de eisen van het waterschap is'.

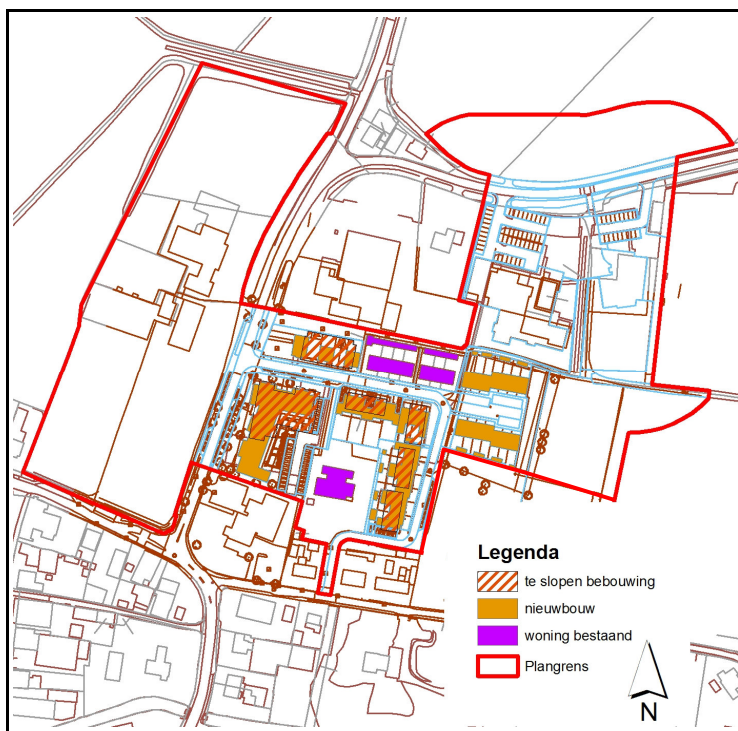
5.4.1 Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 ('Nota Waterbeheer 21^e eeuw') dienen decentrale overheden, in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is veelvuldig overleg gevoerd met Waterschap Rivierenland, gemeente Buren en Grontmij. De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant in het kader van het bestemmingsplan, zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

5.4.2 Beschrijving van het plangebied

De onderzoekslocatie is gelegen aan Het Woud te Ingen (gemeente Buren) en heeft een oppervlakte van circa 6,4 ha. In de toekomst vindt op een gedeelte van de locatie sloop en herbouw plaats, op het gedeelte aan de oostzijde van Het Woud wordt nieuwbouw gerealiseerd en aan enkele delen van het gebied wordt een nieuwe bestemming toegewezen. In onderstaande figuur is aangegeven waar sloop en nieuwbouw plaats vindt.



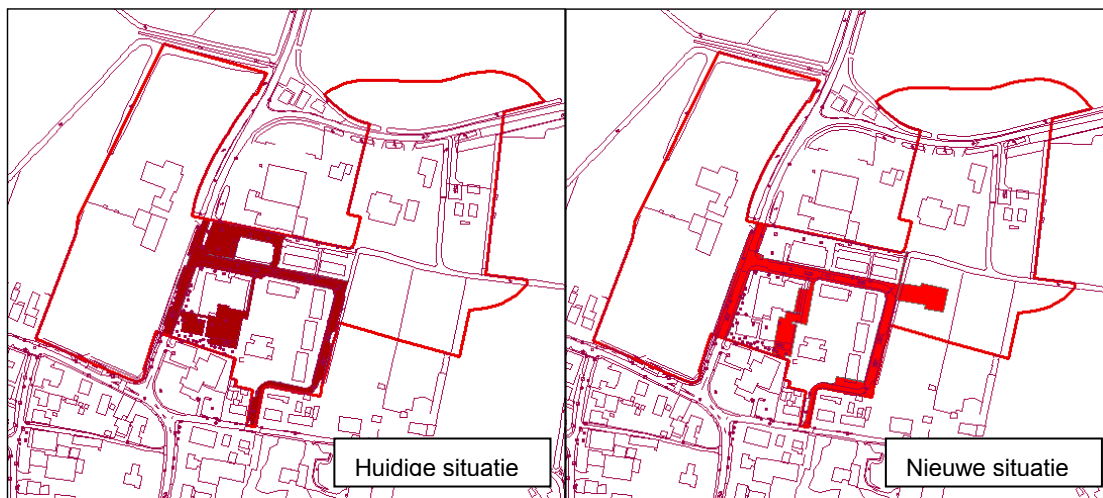
Ligging plangebied Het Woud met indeling in sloop/herbouw en nieuwbouw

In onderstaande tabel 1 is voor het gedeelte waar sloop, her- en nieuwbouw plaatsvindt de oppervlakteverdeling in oude en nieuwe situatie weergegeven.

Tabel 1 Oppervlakteverdeling in oude en nieuwe situatie

	Oude situatie	Nieuwe situatie	Nieuwbouw oost
dakverharding	3.021 m ²	3.042 m ²	729 m ²
overige verhardingen (wegen, parkeerplaatsen, etc.)	4.829 m ²	4.136 m ²	620 m ²
bruto verhard oppervlak	7.850 m ²	7.178 m ²	1.349 m ²

De verandering in verhard oppervlak van wegen, parkeervoorzieningen en trottoirs is in onderstaande figuur weergegeven.



Verhard oppervlak van wegen, parkeervoorzieningen en trottoirs in huidige en nieuwe situatie

Bij volledige realisatie van de ontwikkeling wordt het volgende woningbouwprogramma gerealiseerd:

- 25 appartementen binnen één bouwmassa;
- 3 vrijstaande woningen;
- 4 2[^]1-kapwoningen;
- 8 patiwoningen;
- 14 eengezinsrijenwoningen;
- 7 bestaande eengezinswoningen die blijven gehandhaafd.

Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt totaal 8.527 m². De toename van het totaal verhard oppervlak bedraagt ten opzichte van de oude situatie 677 m².

5.4.3 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Integraal Waterbeheersplan Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afweten van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

5.4.4 Uitgangspunten waterhuishouding

Grondwater

In het gebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. In het plangebied worden de volgende minimale waarden aangehouden:

- wegen: min. 0,70 m beneden wegpeil;
- groen: min. 0,50 m beneden maaiveld;
- bebouwing met kruipruimtes: min. 1,0 m beneden bovenkant vloerpeil.

Oppervlaktewater

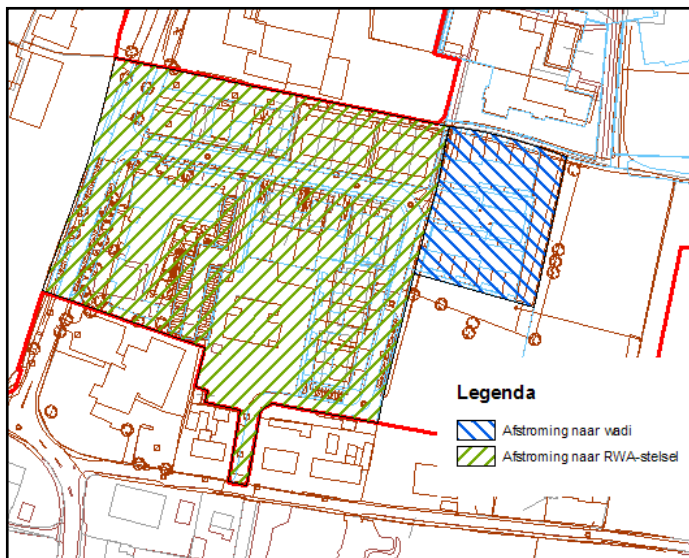
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de oost- en noordzijde is een B-watergang aanwezig die deels beduikerd afwatert op de A-watergang langs de Verhuizen-sestraat.

Afvalwater

De droogweerafvoer (dwa) watert af via een riool naar het bestaande gemengde rioolstelsel in Het Woud door middel van een riolering onder vrij verval of via een persleiding.

Hemelwater

De afwatering van het plangebied is opgedeeld in twee afwateringsgebieden te weten een afstromingsgebied naar het RWA-stelsel en een gebied dat afwatert op de wadi. In onderstaande figuur zijn deze afstromingsgebieden weergegeven.



Sloop - herbouw

In het gebied omsloten door de straat Het Woud, en aan de noordkant daarvan, vindt herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied plaats. Het verhard oppervlak zal, in verhouding tot de oorspronkelijke situatie, als gevolg van de geplande ontwikkeling afnemen met 672 m². Hierdoor hoeft in deze plannen geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om het hemel-water af te koppelen en via een RWA-stelsel af te voeren naar het bestaand gemengd rioolstelsel in de Rijnstraat.

Overigens is dit een tijdelijke oplossing. De gemeente Buren is namelijk voornemens om, na voltooiing van de bouwplannen, een verbeterd gescheiden rioolstelsel in de Rijnstraat aan te leggen, waarop het RWA-stelsel dan kan worden aangesloten. Op deze manier wordt een duurzame oplossing gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het verbeterd gescheiden rioolstelsel in de Rijnstraat dient rekening te worden gehouden met de aansluiting van het RWA-stelsel vanuit Het Woud. Opgemerkt wordt dat het bestaande rioolstelsel in de Rijnstraat op hetzelfde peilvak overstort als het nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, waardoor geen problemen worden verwacht met het oppervlakte-watersysteem met de aanvoer van hemelwater vanuit 'Het Woud'.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw, aan de oostkant van Het Woud, moet compenserende waterberging gerealiseerd worden. Gelet op de inrichting van het plangebied is er weinig (vrije) ruimte beschikbaar voor berging in open water.

Daarom wordt voorgesteld hemelwater zoveel mogelijk in andere vormen van waterberging dan open water te realiseren, bijvoorbeeld in een wadi. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om een wadi in te passen.

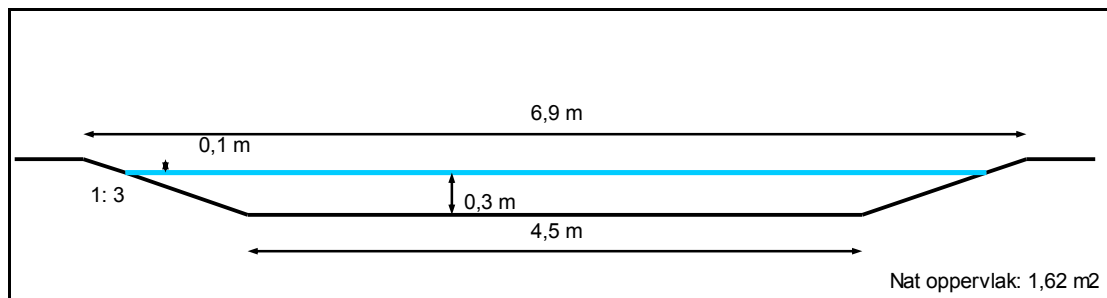
Het ruimtebeslag voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van een (maatgevende) regenbui die statistisch gezien eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering. In deze situatie mag, conform de landelijke werknorm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, geen inundatie optreden (= wateroverlast op maaiveld). Waterschap Rivierenland hanteert hierbij een maximale afvoer van 1,5 l/s/ha naar het hoofdwatersysteem in het landelijk gebied. Bij plannen tussen de 500 m² en 5 ha kan hiervoor als vuistregel worden gehanteerd, dat per hectare verhard oppervlak, 664 m³ waterberging moet worden aangelegd.

Voor de bepaling van het ruimtebeslag is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- verhard oppervlak van 1.349 m²;
- 664 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak;
- een minimale bodembreedte van 0,7 m;
- beschikbare lengte van circa 58 m;
- een waterdiepte van 0,3 m;
- een schuinte van het talud 1:3;
- een waakhoogte van 0,1 m.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten dient een berging van 90 m³ gerealiseerd te worden. De minimale bodembreedte moet circa 4,5 m bedragen. De breedte op insteek is in dat geval 6,9 m. In de navolgende figuur is een principe van een dwarsdoorsnede van de wadi weergegeven.

Gezien de beschikbare ruimte is de wadi hier inpasbaar.



De afvoer vanuit de wadi wordt begrensd op 1,5 l/s/ha en kan plaatsvinden via een HWA-leiding die verbonden wordt met de duiker tussen de school en sportvelden. De bestaande duiker, waarop wordt aangesloten, heeft voldoende capaciteit om de afvoer van het water uit de wadi te waarborgen.

Bronmaatregelen

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen (Duurzaam Bouwen, DUBO).

Ook voor de overige verharding geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting, om vervuiling van het water zoveel mogelijk te voorkomen.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de bouw van een woonwijk in het Woud in Ingen. Het juridisch bindende deel van het plan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart). Een toelichting is wel wettelijk voorgeschreven, maar is niet juridisch bindend. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Buren, het recente bestemmingsplan voor de kom van Beusichem en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Opbouw regels

De regels zijn onderverdeeld in de volgende vier hoofdstukken:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat de (dubbel)bestemmingen met per bestemming in ieder geval een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In sommige (dubbel)bestemmingen zijn aanvullende regels opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Deze gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, en een slotregel (citeerbepaling).

6.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied' (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie en bijbehorende functies. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen en maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitzone'.

Bestemming 'Bedrijf' (artikel 4)

Deze gronden zijn bestemd voor het aannemersbedrijf Van de Waal B.V. met bijbehorende erven, terreinen en beplanting. Binnen de bestemming zijn verschillende vormen van bedrijvigheid toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Bedrijvigheid tot die milieucategorie is zonder meer mogelijk gelet op de afstand van omliggende woningen tot het bedrijfsperceel. Het bedrijf Van de Waal zelf is een aannemersbedrijf met werkplaats, met een bedrijfsoppervlak groter dan 1000 m² (SBI-2008 code 41, 42, 43). Ook dit bedrijfstype is in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Bestemming 'Groen' (artikel 5)

Deze gronden zijn bestemd voor de structurele groenvoorzieningen in het plangebied. Tevens zijn in deze bestemming ook mogelijk voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie, parkeervoorzieningen, in- en uitritten (voor de woningen), buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden. Vanwege de aard van de bestemming zijn de bouw-mogelijkheden zeer beperkt.

Bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 6)

Deze gronden zijn bestemd voor sociale-, educatieve-, culturele-, gezondheids- en overheidsinstellingen, waaronder verenigingsgebouw en kinderopvang, met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Bestemming 'Tuin – Gaarde' (artikel 7)

Deze bestemming is toegekend aan de onbebouwde gronden ten zuiden en noorden van het timmer- annex aannemersbedrijf aan de westkant van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen functies en voor waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie. Vanwege de aard van het gebied zijn de bouw-mogelijkheden beperkt en geldt er tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van specifiek benoemde werken en werkzaamheden.

Bestemmingen 'Verkeer' (artikel 8) en 'Water' (artikel 9)

De wegen zijn voorzien van een verkeersbestemming. Binnen de bestemming zijn, naast de eigenlijke wegen en paden, ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, bermen en watergangen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke toegestaan. Op deze wegen zal een 30 km/uur-regime gaan gelden. De watergangen aan de noordkant van het plangebied hebben de bestemming 'Water'.

Bestemming 'Wonen' (artikel 10)

Deze gronden zijn bestemd voor woningen en de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft.

De bouwregels zijn onderverdeeld in bouwregels met betrekking tot:

- hoofdgebouwen
- bijgebouwen
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In tabelvorm zijn voor de hoofdgebouwen van de woningen in de regels de toegestane bouwvorm, de maximale bouw- en goothoogte en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangegeven. Een uitzondering voor wat betreft de maximale bouwhoogte geldt voor de geprojecteerde gestapelde woningen. De maximale bouwhoogten voor deze woningen zijn op de verbeelding aangegeven.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1' (artikel 11)

Voor het plangebied oostelijk van de Rijnstraat geldt deze (dubbel)bestemming. Voor het gebied geldt volgens de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente een hoge archeologische verwachting (geen historische kern).

Bouwwerken zijn volgens de 'onderliggende' bestemmingen zonder meer toegestaan:

- a. indien het bouwwerken betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
- b. indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid;
- c. indien het bouwwerk niet meer dan 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw is gesitueerd; of
- d. indien het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Voor het bouwen van andere bouwwerken dan de hier genoemde, dient eerst een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders te worden afgegeven. Hiervoor dient onder meer een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor het uitvoeren van specifiek in de regels omschreven werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden geldt eveneens een verplichting om een omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders aan te vragen. Net als bij het bouwen geldt ook hier een 'ondergrens' van 1000 m² (voortvloeiend uit de voorwaarden voor behoud uit de Archeologische beleidsadvieskaart voor dit type gebied). Ook hier geldt een archeologische onderzoeksverplichting.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol gebied' (artikel 12)

Voor het plangebied westelijk van de Rijnstraat geldt deze (dubbel)bestemming. Dit deel van het plangebied betreft het perceel van Van de Waal. Dit perceel is een AMK-terrein als bedoeld op de Archeologische beleidsadvieskaart en op het terrein zijn niet zonder meer nieuwe bodemingrepen toegestaan. Op hoofdlijnen komt deze (dubbel)bestemming overeen met de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1' (zie hiervóór), maar deze regeling is strenger. Zo ontbreekt een ondergrens voor wat betreft het aantal m².

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 13)

Deze gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 14)

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water en voorzieningen voor waterzuivering en infiltratie, waaronder wadi's.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' (artikel 18)

Ter plaatse van deze aanduiding gelden nadere regels voor het beschermen van de functie van de nabij het plangebied gelegen molen. In hoofdzaak komt de regeling erop neer, dat er een beperking geldt ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen.

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie planontwikkeling

De kosten van uitvoering van het plan en de kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn verzekerd. Voor zover de gronden geen eigendom van de gemeente zijn, is met de initiatiefnemers in het plan een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van gronduitgifte en de anterieure overeenkomsten heeft de gemeente haar kosten verhaald. Voor dit plan is een grondexploitatie opgesteld en deze is door de Raad van de gemeente Buren goedgekeurd. Met dit besluit heeft de gemeente besloten de restantkosten voor haar rekening te nemen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

7.2 Overleg

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de gemeente kennis van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden. In deze kennisgeving wordt aangegeven of er stukken met betrekking tot het voornemen ter inzage worden gelegd, of er gelegenheid wordt geboden om zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en of een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld om een advies uit te brengen omtrent het voornemen.

De bedoeling van deze meldingsplicht is dat burgers en bedrijven in een vroegtijdig stadium op de hoogte zijn van komende veranderingen in hun omgeving en dat op deze wijze in een vroege fase van de planvoorbereiding zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak wordt gecreëerd.

De kennisgeving vond plaats in de regionale kranten d.d. 7 april 2010 en op de site van de gemeente Buren.

7.2.1 Overleg art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de provincie, het waterschap, en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de vooroverleginstanties, te weten VROM-inspectie Regio Oost, provincie Gelderland, Vitens en het Waterschap Rivierenland. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf woensdag 17 maart 2011 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Ten behoeve van het plan is een procesnota opgesteld die als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd.

Bijlage 1

Procesnota

Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan “Ingen, Het Woud”

Bestemmingsplan	: “Ingen, Het Woud”
Datum vaststelling raad	: 28 juni 2011
Behorend bij raadsbesluit	: RV/11/00030

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Ingen, Het Woud”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op Het Woud te Ingen. Globaal ligt bestemmingsplan Het Woud tussen de Verhuizensestraat aan de noordzijde en de Woudstraat aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelgebieden die tezamen één plangebied vormen. De verschillende deelgebieden hebben elk een letter op de luchtfoto die staat op bladzijde 5 van de toelichting. De luchtfoto op bladzijde 6 van de toelichting geeft de begrenzing van het bestemmingsplan aan. Op hoofdlijnen vinden er ontwikkelingen plaats als toevoegingen van nieuwe woningen, een appartementencomplex en uitbreiding van een bedrijf. Ook vindt actualisatie van bestaande bestemmingen plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan “Ingen, Het Woud” heeft met bijbehorende stukken, op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf woensdag 17 maart voor een periode van zes weken (t/m woensdag 27 april) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

	Naam	Adres	Datum verzonden
1	W.A. van Ravenswaaij	Het Woud 26, 4031 JB, Ingen	28 maart 2011, aanvullende zienswijze 8 april 2011
2	Van Kessel Architectuur en projectmanagement BV Namens: P. van Ossenbruggen	Tielerweg 19, 4191 NE, Geldermalsen Bulksestraat 4a, 4031 JW, Ingen	27 april 2011
3	Van Kessel Architectuur en projectmanagement BV Namens: C.W. van Ossenbruggen – van den Brink	Tielerweg 19, 4191 NE, Geldermalsen Ganzert 26, 4031 KC, Ingen	27 april 2011

De zienswijzen zijn voor het einde van de termijn verzonden. Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen en het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" ten behoeve van vaststelling (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat essentiële documenten niet aanwezig waren bij het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Het Woud.
- b. De uitgangspunten beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan Het Woud van 28 juni 2006 (ref. 150-156-488-'06) zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. In de toelichting van ontwerpbestemmingsplan Het Woud staat dat de bouwhoogte van het appartementengebouw (SWB) 12,515 meter is. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan Het Woud wordt geen bouwhoogte genoemd.
- d. Het besluit van B&W dat binnen de woonkernen niet boven de 12 meter mag worden gebouwd, moet worden gerespecteerd.
- e. De hoogte van het appartementengebouw geeft een ontoelaatbare inbreuk op de privacy en woongenot. Het parkeerterrein zorgt voor geluid en uitlaatgassen van de parkerende auto's en maakt inbreuk op de directe leefomgeving en woongenot.
- f. Reclamant betreurt het dat geen volledige medewerking is gegeven aan hetgeen in de brief van 17 mei 2008 is besproken. Reclamant verwijst hiermee naar de gemeentelijke reactie op zijn bezwaar op de bouwvergunningen Het Woud.
- g. Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen moet worden in het ontwerpbestemmingsplan Het Woud.
- h. Uit de raadsvergadering van 18 september 1990 wordt agendapunt 3 uitgelicht, een brief aan de Raad van de gemeente Lienden omtrent de verkoop van kleuterschool De Krokus. Dit punt geeft volgens reclamant geen beperking aan het percentage nevenactiviteiten als onderdeel van de functie wonen op het perceel van reclamant.

Reactie gemeente Buren

a. Alle stukken (regels, toelichting en verbeelding) en bijlagen (onderzoeken) behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" lagen ter inzage gedurende de terinzagetermijn. Het is de gemeente onduidelijk welke documenten ontbreken volgens reclamant. Op 21 maart 2011 heeft op verzoek van reclamant een overleg plaatsgevonden waarin door de gemeente een toelichting is gegeven op het ter inzage liggende bestemmingsplan Het Woud. Tijdens het overleg is door reclamant uitgesproken dat naar zijn mening het dossier onvolledig was en is een verzoek gedaan het gehele dossier te kopiëren en toe te sturen. Na het overleg van 21 maart 2011 is telefonisch contact geweest, in dit overleg is door reclamant aangegeven welk document ontbrak.

Namelijk een document waarin specifiek is vastgelegd dat reclamant op zijn perceel meer dan 30% nevenactiviteiten mag uitoefenen. Dit document is door de gemeente niet gevonden. Reclamant kan het document niet overleggen.

b. De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" van 28 juni 2006. Het is juist dat het

voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelontwikkelingen. Door omstandigheden zijn de afgelopen jaren zaken gewijzigd en is het bestemmingsplan bijgesteld naar de huidige wet- en regelgeving. Dit is geen ongebruikelijke gang van zaken.

c. Het is juist dat de bouwhoogte van het appartementengebouw niet past in het vigerende beleid. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte geregeld. Binnen het bouwvlak van het appartementengebouw is de hoogte gedifferentieerd. Slechts op twee plaatsen is de hoogte meer dan 10 meter. Dit is het resultaat van de afweging tussen stedenbouwkundig wenselijk beeld, het effect op de omgeving en de aanwezige molenbiotoop.

d. Voor het appartementencomplex wordt binnen het bouwvlak voor een nader aangeduid deel een hoogte van 13 meter mogelijk gemaakt. Deze lichte verhoging is passend binnen de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige situatie, zoals omschreven in paragraaf 3.1.2.1 van de toelichting.

Rechtspraak geeft aan dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen afwijkende bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen.

e. Zoals aangegeven bij punt d is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige situatie in de omgeving. In een woonwijk rijden en parkeren auto's, het is niet onredelijk dat dit op relatief korte afstand van woningen plaatsvindt. In zoverre reclamant aangeeft dat de nieuwe planontwikkeling leidt tot planschade verwijst de gemeente naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade bij het college kan indienen.

f. In de bij deze brief behorende zienswijzenrapportage wordt aangegeven dat op het perceel, door middel van een in het voorontwerp bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" (d.d. 28 juni 2006) opgenomen bestemming Woongebied – nader uit te werken, maximaal zes grondgebonden woningen type twee-onder-één kap kunnen worden gebouwd ter vervanging van de huidige bebouwing. In de afgelopen jaren zijn met reclamant intensieve gesprekken gevoerd over de bouw mogelijkheden op zijn eigen perceel. Deze gesprekken hebben echter niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbaar inrichtingsvoorstel. Gezien het maatschappelijke belang van de herontwikkeling van het plangebied Het Woud heeft de gemeente Buren er voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In het voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is voor het perceel van reclamant de bestemming gewijzigd naar wonen, waarbij de huidige bebouwing positief is bestemd.

g. De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan Ingen, Het Woud van 28 juni 2006. Het is juist dat het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelontwikkelingen. Door omstandigheden zijn de afgelopen jaren zaken gewijzigd en is het bestemmingsplan bijgesteld naar de huidige wet- en regelgeving. Dit is geen ongebruikelijke gang van zaken.

h. In de genoemde brief wordt aangegeven dat het college medewerking zou verlenen aan de wijziging van de bestemming in woondoeleinden met nevenactiviteiten. De percentages die nu in het bestemmingsplan "Ingen, het Woud" zijn aangegeven voor nevenactiviteiten zijn bedoeld om de woonfunctie te behouden. De 30% voor nevenactiviteiten die nu in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is opgenomen, is een standaardmaat. In het voorontwerp bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" was reeds eveneens het gebruiken van voor woondoeleinden bedoelde gronden en mogelijke bouwwerken als kantoor- en praktijkruimte verwerkt (artikel 5, lid 7): "De woonfunctie moet over tenminste 70% van de totale inhoud gehandhaafd blijven."

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Door de spuitzone die ligt op kavels sectie I, met nummers 637, 638 en 1150 ondervindt reclamant schade. De kavels zijn in momenteel gebruik als boomgaard voor fruitteelt.

Reactie gemeente Buren

Voor de kavels van reclamant geldt op dit moment al een spuitzone. De spuitzone die in het voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is opgenomen, is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999". De drie percelen hebben daar de bestemming "Agrarische Kernrandzone". In de betreffende regels is opgenomen dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Tegen het bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" is door reclamant geen bezwaar ingediend. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verslechtering plaats.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting

Door de spuitzone die ligt op kavels sectie I, met nummer 339 ondervindt reclamant schade. De kavels zijn in gebruik als boomgaard voor fruitteelt.

Reactie gemeente Buren

Voor de kavels van reclamant geldt op dit moment deels een spuitzone. Deze spuitzone is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999". Het perceel heeft in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarische Kernrandzone". In de bijbehorende regels is opgenomen dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Dit geldt echter niet voor het gehele perceel. Het deel waarvoor deze regeling geldt komt niet overeen met de spuitzone zoals opgenomen in voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". Op het perceel met nummer 339 is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een extra strook opgenomen. Dit is per abuis niet juist overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor deze strook zal dan ook de aanduiding dat niet gespoten mag worden, vervallen, conform het vigerende bestemmingsplan (zie figuur 1). Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen is dit mogelijk. Tegen bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" is door reclamant geen bezwaar ingediend. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verslechtering plaats.



Figuur 1: Het gebied dat wordt bedoeld bij beantwoording van zienswijze 3 is, globaal, blauw gearceerd aangegeven

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de verbeelding. Dit is in figuur 1 globaal blauw gearceerd aangegeven. Een deel van de spuitzone (sa-spu) wordt verwijderd van het perceel sectie I, nummer 339.

IV. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Tussen haakjes staat een verwijzing naar de zienswijze die aanleiding vormt om dat onderdeel aan te passen.

Toelichting

Geen aanpassingen.

Bijlagen bij toelichting

Geen aanpassingen.

Regels

Geen aanpassingen.

Bijlagen bij regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

1. Van een deel van het perceel met de bestemming “Agrarisch met waarden – oeverwalgebied” aan de zuidoostzijde van het plangebied is de spuitzone (sa-spu) verwijderd (zienswijze 3).

V. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

1. In de toelichting zijn verschillende tekstuele en taalkundige wijzigingen aangebracht. Het betreft hier geen inhoudelijke wijzigingen.

Bijlagen bij toelichting

Geen aanpassingen.

Regels

2. De begrippen bouwperceel en bouwperceelgrens vervallen. Het begrip bouwperceel wordt veranderd in perceel, het begrip bouwperceelgrens in perceelgrens. Dit loopt door de gehele regels, inclusief begripsbepaling, heen.
3. In artikel 10.2.3, onder a (bestemming "Wonen") wordt een maximum bebouwingspercentage voor bijgebouwen toegevoegd van 60%. Het begrip "bebouwingspercentage" wordt toegevoegd in de begripsbepalingen.
4. In artikel 11.2 (bestemming Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1) zijn de regels voor "Archeologie" worden gewijzigd. Het tussenvoegsel "of" wordt toegevoegd, zodat een archeologisch onderzoek niet nodig is indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30cm OF indien het bouwwerken betreffen met geen grotere oppervlakte dan 1000m². Daarnaast wordt artikel 11.2 meer leesbaar opgesteld.

Bijlagen bij regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

5. Voor de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie – waardevol gebied", "Waarde – archeologie – onderzoeksgebied 1" en "Waarde – cultuurhistorie" is eenzelfde invulling van het vlak zichtbaar. Om de leesbaarheid te verbeteren hebben, op de analoge verbeelding, de verschillende vlakinvullingen een andere dichtheid gekregen.



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2011	RV/11/00030	11

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
14 juni 2011	RV/11/00030	7

Voorstel ingebracht door G.J. van Rhijn
Begrotingsprogramma Wonen
Portefeuillehouder H.N. de Ronde

Onderwerp Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud"

Geacht raadslid,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" met inachtneming van beslispunt 2 en 3 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen;
2. Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" en deze onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud";
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Inleiding

Het Woud ligt aan de noordoostkant van het dorp Ingen. Bestemmingsplan "Het Woud" maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk en legt daarnaast, in aanvulling op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Kom Ingen", bestaande bestemmingen vast. Binnen het plangebied worden zes ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals seniorenappartementen, patiowoningen, vrijstaande woningen, rijwoningen, verplaatsing van het verenigingsgebouw en de uitbreiding van een bedrijf. Elk van de ontwikkelingen wordt getrokken door een afzonderlijke partij. Gelet op het aantal betrokken partijen heeft het enige tijd geduurd voordat alle deelplannen op hetzelfde niveau waren uitgewerkt en er overeenstemming was bereikt over de overeenkomsten. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de verschillende partijen over de bouwplannen, anterieure overeenkomsten en de vertaling in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied en de huidige situatie van de overige onderdelen van het plangebied worden geregeld in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". Het ontwerp van dit bestemmingsplan lag van 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage. Aan u wordt nu gevraagd dit bestemmingsplan met de bijbehorende stukken vast te stellen.



1

Besluit gemeenteraad:
Motie VVD en CDA inzake dorpshuisfunctie.
Zonder hoofdelijke stemming conform besloten.
Motie unaniem aangenomen.

 , griffier

Doel / meetbaar effect

Het vaststellen van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" en het daarmee mogelijk maken van de herontwikkeling van Het Woud.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" zorgt voor een goede ruimtelijke ontwikkeling in plangebied "Het Woud".

In het B&W advies van 15 maart 2011 (B-2011-2128) zijn de argumenten beschreven voor de ontwikkeling in plangebied "Het Woud". De argumenten zijn in het kort:

1. Alle deelplannen in plangebied "Het Woud" zorgen voor een goede en verbeterde ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang;
2. De ontwikkeling in plangebied "Het Woud" komt de leefbaarheid ten goede. Sinds lange tijd wachten de bewoners op een ontwikkeling. Vanuit maatschappelijk belang is er een sterke noodzaak voor nieuwbouw van de seniorenwoningen;
3. Daarnaast is plangebied Het Woud opgenomen in de Structuurvisie 2009-2019 als ontwikkellocatie voor woningbouw. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad doet dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 De zienswijzen zijn voor het einde van de zienswijzetermijn ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen voor het einde van de ter inzage termijn ingediend. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden daarom inhoudelijk beantwoord.

3.1 Twee zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

In zienswijze 1 wordt verzocht om de uitgangspunten zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" voor het perceel aan Het Woud 26 en het perceel grenzend aan de westzijde van Het Woud 26 (ontwikkeling van senioren appartementen) over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" van 28 juni 2006. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het voorontwerpbestemmingsplan omdat de omstandigheden de afgelopen jaren zijn gewijzigd. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast naar de nu geldende wet- en regelgeving. In de afgelopen jaren zijn intensieve gesprekken gevoerd over de bouwmogelijkheden op het perceel Het Woud 26. Deze gesprekken hebben echter niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbaar inrichtingsvoorstel. Gezien het maatschappelijke belang van de herontwikkeling van het plangebied Het Woud is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan, zonder nieuwe ontwikkeling op het perceel Het Woud 26, in procedure te brengen.

In zienswijze 2 wordt gevraagd de spuitzone die ligt op de percelen sectie I, met nummers 637, 638 en 1150 te verwijderen. De percelen zijn momenteel in gebruik als boomgaard voor fruitteelt. Het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel geeft de bestemming 'agrarische kernrandzone' met de beperking dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" bevestigt deze bestemming enkel.

De zienswijzen worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Aan één zienswijze kan gedeeltelijk tegemoet worden gekomen, omdat deze aanpassing van het bestemmingsplan geen negatieve ruimtelijke gevolgen heeft.

In zienswijze 3 wordt gevraagd de spuitzone die ligt op het perceel sectie I, met nummer 339 geheel te verwijderen. Het perceel is in gebruik als boomgaard voor fruitteelt. Voor dit perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" de bestemming 'agrarische kernrandzone' met voor een deel van het perceel de beperking dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Per abuis is deze beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" uitgebreid. Ambtshalve wordt voorgesteld om deze beperking gelijk te stellen aan het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999", maar niet geheel te

verwijderen. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen in het plangebied Het Woud is dit mogelijk.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De spuitzone wordt gedeeltelijk verwijderd.

3.3 Er is reden om onderdelen van het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Bij nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is een aantal inhoudelijke onjuistheden ontdekt. Verder is er ook aanleiding om enkele tekstuele aanpassingen te doen. Dit moet er voor zorgen dat het bestemmingsplan beter leesbaar is.

Voorgesteld wordt om de ambtelijke aanpassingen zoals opgenomen in de "nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" vast te stellen.

4.1 Doordat anterieure overeenkomsten zijn gesloten, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan categorieën die op basis van de Wro worden aangemerkt als bouwplan. Als met een bestemmingsplan op bepaalde gronden bouwplannen worden mogelijk gemaakt, is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor deze gronden. De gemeenteraad hoeft dit niet te doen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd is.

Met het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" worden enkele bouwplannen mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemers van deze bouwplannen zijn (anterieure) overeenkomsten gesloten. Door deze overeenkomsten is het kostenverhaal op een andere manier verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.1 Toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw) op bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" kan vertraging voorkomen.

De Chw kan de procesgang vanaf vaststelling van het bestemmingsplan versnellen. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw is van toepassing op bestemmingsplan Het Woud. Projecten voor lokaal of regionaal belang vallen onder de Chw als (in geval van het Woud):

"de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden."

Voor Het Woud betekent dit bijvoorbeeld dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit, want na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Zo gelden er nog meer artikelen die in de Chw staan (afdeling 2 van hoofdstuk 1).

In de publicatie (ter inzage ligging voor beroep) wordt hierover een toelichting ten aanzien van dit onderwerp opgenomen.

Kanttekeningen

Er worden geen kanttekeningen geplaatst bij dit advies.

Financiën

De kosten van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn op basis van overeenkomsten of op basis van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. Hiermee zijn niet alle kosten voor het bestemmingsplan gedekt. Er worden in het bestemmingsplan namelijk ook zaken geregeld, waarvoor de gemeente de verantwoordelijkheid draagt en de verplichting heeft om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de kosten voor de verplaatsing van het verenigingsgebouw.

Voor project "Het Woud" is een grondexploitatie opgesteld. Jaarlijks worden de grondexploitaties herijkt en aan u ter vaststelling aangeboden. Zo zal u ook op 28 juni 2011 worden gevraagd de grondexploitatie voor Het Woud opnieuw vast te stellen. Met deze vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie besluit u de restantkosten voor uw rekening te nemen.

Uitvoering

Planning

De planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Datum	Wat?
1 juni 2011	Behandeling in presidium
14 juni 2011	Behandeling in vergadering voorbereidende gemeenteraad
28 juni 2011	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
29 juni 2011	Raadsbesluit toesturen aan GS en VROM-inspectie
11 augustus 2011 – 21 september 2011	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (beroepstermijn)

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening (verzoek om schorsing) wordt aangevraagd en geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking, op de dag na de beroepstermijn.

- **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Zakengids, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden ontvangen een brief waarin de gevolgen van uw besluit staan beschreven. Bij deze belanghebben gaat het met name om de initiatiefnemers van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

- **Evaluatie**

Na afloop van de beroepstermijn wordt een bericht geplaatst in het raadsjournaal. Hierin wordt u geïnformeerd of er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Burgerparticipatie

Gedurende het traject van het bestemmingsplan is met alle betrokken partijen en belanghebbenden in Het Woud gesproken. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is tevens een informatieavond georganiseerd.

Het bestemmingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgelegde kaders. In 2006 heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De wijzigingen tussen voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan zijn van dusdanige aard dat het college heeft besloten geen aangepast voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is gebeurd om financiële redenen (subsidie) en maatschappelijke redenen (sterke noodzaak voor nieuwbouw seniorenwoningen, verplaatsing verenigingsgebouw).

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is dan ook niet van toepassing op het voorliggende advies.

Achtergrondinformatie

1. B&W-besluiten van 15 maart 2011 (B-2011-2128 en B-2011-2447);
2. Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" ten behoeve van vaststelling.

De achtergrondinformatie ligt ter inzage in de leeskamer.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre drs. K.C. Tammes

Motie van de fracties van VVD en CDA inzake het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Ingen, 'Het Woud', RV/11/00030, meer specifiek daarbij de verplaatsing van het verenigingsgebouw te Ingen

De raad van de gemeente Buren in vergadering bijeen op 28 juni 2011;

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2011.

Stelt vast dat:

in de planopzet van 'Het Woud' steeds is uitgegaan van het behoud van een dorpshuisfunctie met een op de kern Ingen toegespitste schaal.

Gelezen:

de naderhand ontvangen brief van burgemeester en wethouders van 16 juni 2011, waarin wordt aangegeven dat de onderhandelingen over de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw Ingen nog niet zijn afgerond.

Constateert dat:

in het voorstel nadrukkelijk is aangegeven dat alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden geregeld via het instrument van het bestemmingsplan;

dat dit blijkbaar niet geldt voor het nieuw te realiseren verenigingsgebouw.

Is van oordeel dat:

de uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan met spoed moet worden opgepakt.

Draagt het college van burgemeester en wethouders op:

1. Nadrukkelijk in te zetten op een spoedige afronding van de onderhandelingen met de Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) over het nieuwe verenigingsgebouw in Ingen. Stringent uitgangspunt hierbij is de zojuist door de raad geactualiseerde grondexploitatie 'Het Woud – Ingen met als peildatum 1 januari 2011;
2. de raad te informeren over de uitkomsten van de onderhandelingen met de Stichting Woningbeheer Betuwe;
3. tijdens en na de ontwikkelingen in het plangebied in ieder geval de dorpshuisfunctie in de kern Ingen te garanderen;

En gaat over tot de orde van de dag.

J.W. Schipper, VVD-fractievoorzitter

I J. Lautenbach, CDA-fractievoorzitter

Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan "Ingen, Het Woud"

Bestemmingsplan	: "Ingen, Het Woud"
Datum vaststelling raad	: 28 juni 2011
Behorend bij raadsbesluit	: RV/11/00030

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op Het Woud te Ingen. Globaal ligt bestemmingsplan Het Woud tussen de Verhuizensestraat aan de noordzijde en de Woudstraat aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelgebieden die tezamen één plangebied vormen. De verschillende deelgebieden hebben elk een letter op de luchtfoto die staat op bladzijde 5 van de toelichting. De luchtfoto op bladzijde 6 van de toelichting geeft de begrenzing van het bestemmingsplan aan. Op hoofdlijnen vinden er ontwikkelingen plaats als toevoegingen van nieuwe woningen, een appartementencomplex en uitbreiding van een bedrijf. Ook vindt actualisatie van bestaande bestemmingen plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" heeft met bijbehorende stukken, op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf woensdag 17 maart voor een periode van zes weken (t/m woensdag 27 april) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

	Naam	Adres	Datum verzonden
1	W.A. van Ravenswaaij	Het Woud 26, 4031 JB, Ingen	28 maart 2011, aanvullende zienswijze 8 april 2011
2	Van Kessel Architectuur en projectmanagement BV Namens: P. van Ossenbruggen	Tielerweg 19, 4191 NE, Geldermalsen Bulksestraat 4a, 4031 JW, Ingen	27 april 2011
3	Van Kessel Architectuur en projectmanagement BV Namens: C.W. van Ossenbruggen – van den Brink	Tielerweg 19, 4191 NE, Geldermalsen Ganzert 26, 4031 KC, Ingen	27 april 2011

De zienswijzen zijn voor het einde van de termijn verzonden. Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen en het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" ten behoeve van vaststelling (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat essentiële documenten niet aanwezig waren bij het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Het Woud.
- b. De uitgangspunten beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan Het Woud van 28 juni 2006 (ref. 150-156-488-'06) zijn niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- c. In de toelichting van ontwerpbestemmingsplan Het Woud staat dat de bouwhoogte van het appartementengebouw (SWB) 12,515 meter is. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan Het Woud wordt geen bouwhoogte genoemd.
- d. Het besluit van B&W dat binnen de woonkernen niet boven de 12 meter mag worden gebouwd, moet worden gerespecteerd.
- e. De hoogte van het appartementengebouw geeft een ontoelaatbare inbreuk op de privacy en woongenot. Het parkeerterrein zorgt voor geluid en uitlaatgassen van de parkerende auto's en maakt inbreuk op de directe leefomgeving en woongenot.
- f. Reclamant betreurt het dat geen volledige medewerking is gegeven aan hetgeen in de brief van 17 mei 2008 is besproken. Reclamant verwijst hiermee naar de gemeentelijke reactie op zijn bezwaar op de bouwvergunningen Het Woud.
- g. Reclamant geeft aan dat de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen moet worden in het ontwerpbestemmingsplan Het Woud.
- h. Uit de raadsvergadering van 18 september 1990 wordt agendapunt 3 uitgelicht, een brief aan de Raad van de gemeente Lienden omtrent de verkoop van kleuterschool De Krokus. Dit punt geeft volgens reclamant geen beperking aan het percentage nevenactiviteiten als onderdeel van de functie wonen op het perceel van reclamant.

Reactie gemeente Buren

a. Alle stukken (regels, toelichting en verbeelding) en bijlagen (onderzoeken) behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" lagen ter inzage gedurende de terinzagetermijn. Het is de gemeente onduidelijk welke documenten ontbreken volgens reclamant. Op 21 maart 2011 heeft op verzoek van reclamant een overleg plaatsgevonden waarin door de gemeente een toelichting is gegeven op het ter inzage liggende bestemmingsplan Het Woud. Tijdens het overleg is door reclamant uitgesproken dat naar zijn mening het dossier onvolledig was en is een verzoek gedaan het gehele dossier te kopiëren en toe te sturen. Na het overleg van 21 maart 2011 is telefonisch contact geweest, in dit overleg is door reclamant aangegeven welk document ontbrak.

Namelijk een document waarin specifiek is vastgelegd dat reclamant op zijn perceel meer dan 30% nevenactiviteiten mag uitoefenen. Dit document is door de gemeente niet gevonden. Reclamant kan het document niet overleggen.

b. De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan "Ingen, Het Woud" van 28 juni 2006. Het is juist dat het

voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelontwikkelingen. Door omstandigheden zijn de afgelopen jaren zaken gewijzigd en is het bestemmingsplan bijgesteld naar de huidige wet- en regelgeving. Dit is geen ongebruikelijke gang van zaken.

c. Het is juist dat de bouwhoogte van het appartementengebouw niet past in het vigerende beleid. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte geregeld. Binnen het bouwvlak van het appartementengebouw is de hoogte gedifferentieerd. Slechts op twee plaatsen is de hoogte meer dan 10 meter. Dit is het resultaat van de afweging tussen stedenbouwkundig wenselijk beeld, het effect op de omgeving en de aanwezige molenbiotoop.

d. Voor het appartementencomplex wordt binnen het bouwvlak voor een nader aangeduid deel een hoogte van 13 meter mogelijk gemaakt. Deze lichte verhoging is passend binnen de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige situatie, zoals omschreven in paragraaf 3.1.2.1 van de toelichting.

Rechtspraak geeft aan dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen afwijkende bestemmingen en regels voor gronden kan vaststellen.

e. Zoals aangegeven bij punt d is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige situatie in de omgeving. In een woonwijk rijden en parkeren auto's, het is niet onredelijk dat dit op relatief korte afstand van woningen plaatsvindt. In zoverre reclamant aangeeft dat de nieuwe planontwikkeling leidt tot planschade verwijst de gemeente naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade bij het college kan indienen.

f. In de bij deze brief behorende zienswijzenrapportage wordt aangegeven dat op het perceel, door middel van een in het voorontwerp bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" (d.d. 28 juni 2006) opgenomen bestemming Woongebied – nader uit te werken, maximaal zes grondgebonden woningen type twee-onder-één kap kunnen worden gebouwd ter vervanging van de huidige bebouwing. In de afgelopen jaren zijn met reclamant intensieve gesprekken gevoerd over de bouw mogelijkheden op zijn eigen perceel. Deze gesprekken hebben echter niet geleid tot een voor beide partijen aanvaardbaar inrichtingsvoorstel. Gezien het maatschappelijke belang van de herontwikkeling van het plangebied Het Woud heeft de gemeente Buren er voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In het voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is voor het perceel van reclamant de bestemming gewijzigd naar wonen, waarbij de huidige bebouwing positief is bestemd.

g. De uitgangspunten die worden aangehaald zijn gebaseerd op het voorontwerpbestemmingsplan Ingen, Het Woud van 28 juni 2006. Het is juist dat het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende deelontwikkelingen. Door omstandigheden zijn de afgelopen jaren zaken gewijzigd en is het bestemmingsplan bijgesteld naar de huidige wet- en regelgeving. Dit is geen ongebruikelijke gang van zaken.

h. In de genoemde brief wordt aangegeven dat het college medewerking zou verlenen aan de wijziging van de bestemming in woondoeleinden met nevenactiviteiten. De percentages die nu in het bestemmingsplan "Ingen, het Woud" zijn aangegeven voor nevenactiviteiten zijn bedoeld om de woonfunctie te behouden. De 30% voor nevenactiviteiten die nu in het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is opgenomen, is een standaardmaat. In het voorontwerp bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" was reeds eveneens het gebruiken van voor woondoeleinden bedoelde gronden en mogelijke bouwwerken als kantoor- en praktijkruimte verwerkt (artikel 5, lid 7): "De woonfunctie moet over tenminste 70% van de totale inhoud gehandhaafd blijven."

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Door de spuitzone die ligt op kavels sectie I, met nummers 637, 638 en 1150 ondervindt reclamant schade. De kavels zijn in momenteel gebruik als boomgaard voor fruitteelt.

Reactie gemeente Buren

Voor de kavels van reclamant geldt op dit moment al een spuitzone. De spuitzone die in het voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" is opgenomen, is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999". De drie percelen hebben daar de bestemming "Agrarische Kernrandzone". In de betreffende regels is opgenomen dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Tegen het bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" is door reclamant geen bezwaar ingediend. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verslechtering plaats.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

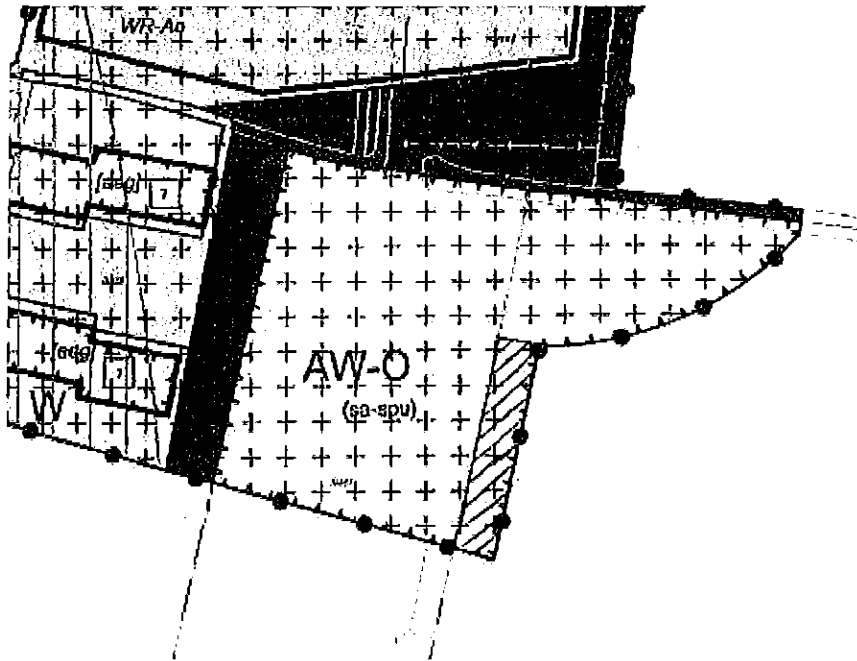
Zienswijze 3

Samenvatting

Door de spuitzone die ligt op kavels sectie I, met nummer 339 ondervindt reclamant schade. De kavels zijn in gebruik als boomgaard voor fruitteelt.

Reactie gemeente Buren

Voor de kavels van reclamant geldt op dit moment deels een spuitzone. Deze spuitzone is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999". Het perceel heeft in dit vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarische Kernrandzone". In de bijbehorende regels is opgenomen dat gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikt mogen worden. Dit geldt echter niet voor het gehele perceel. Het deel waarvoor deze regeling geldt komt niet overeen met de spuitzone zoals opgenomen in voorliggende bestemmingsplan "Ingen, Het Woud". Op het perceel met nummer 339 is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een extra strook opgenomen. Dit is per abuis niet juist overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor deze strook zal dan ook de aanduiding dat niet gespoten mag worden, vervallen, conform het vigerende bestemmingsplan (zie figuur 1). Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen is dit mogelijk. Tegen bestemmingsplan "Basisschool Ingen 1999" is door reclamant geen bezwaar ingediend. Ten opzichte van de huidige situatie vindt geen verslechtering plaats.



Figuur 1: Het gebied dat wordt bedoeld bij beantwoording van zienswijze 3 is, globaal, blauw gearceerd aangegeven

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de verbeelding. Dit is in figuur 1 globaal blauw gearceerd aangegeven. Een deel van de spuitzone (sa-spu) wordt verwijderd van het perceel sectie I, nummer 339.

V. Aanpassingen ambtshalve

Toelichting

1. In de toelichting zijn verschillende tekstuele en taalkundige wijzigingen aangebracht. Het betreft hier geen inhoudelijke wijzigingen.

Bijlagen bij toelichting

Geen aanpassingen.

Regels

2. De begrippen bouwperceel en bouwperceelgrens vervallen. Het begrip bouwperceel wordt veranderd in perceel, het begrip bouwperceelgrens in perceelgrens. Dit loopt door de gehele regels, inclusief begripsbepaling, heen.
3. In artikel 10.2.3, onder a (bestemming "Wonen") wordt een maximum bebouwingspercentage voor bijgebouwen toegevoegd van 60%. Het begrip "bebouwingspercentage" wordt toegevoegd in de begripsbepalingen.
4. In artikel 11.2 (bestemming Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied 1) zijn de regels voor "Archeologie" worden gewijzigd. Het tussenvoegsel "of" wordt toegevoegd, zodat een archeologisch onderzoek niet nodig is indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30cm OF indien het bouwwerken betreffen met geen grotere oppervlakte dan 1000m². Daarnaast wordt artikel 11.2 meer leesbaar opgesteld.

Bijlagen bij regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

5. Voor de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie – waardevol gebied", "Waarde – archeologie – onderzoeksgebied 1" en "Waarde – cultuurhistorie" is eenzelfde invulling van het vlak zichtbaar. Om de leesbaarheid te verbeteren hebben, op de analoge verbeelding, de verschillende vlakinvullingen een andere dichtheid gekregen.

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2011	RV/11/00030	11

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
14 juni 2011	RV/11/00030	7

Onderwerp **Bestemmingsplan "Ingen, Het Woud"**

De Gemeenteraad van Buren;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2011;

besluit:

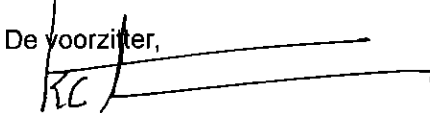
1. Het bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" met inachtneming van beslispunt 2 en 3 zowel in digitale vorm als in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen;
2. Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud" en deze onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan "Ingen, Het Woud";
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op bestemmingsplan "Ingen, Het Woud".

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2011

De griffier,


G. van Drioffelaar

De voorzitter,


drs. K.C. Tammes

Bijlage 2

Overzicht beleidsnota's en onderzoeksrapporten

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende beleidsstukken gebruikt:

- Nota Ruimte 2005
- AMvB Ruimte en Realisatieparagraaf
- Natuurbeschermingswet 1998 (2005)
- Flora en Faunawet 2002
- Structuurschema Groene Ruimte
- Waterwet (2009)
- Provinciale Structuurvisie Gelderland (Streekplan Gelderland) (2005)
- Kwalitatief Woningbouw Programma 2010-2019 (KWP-3) (concept november 2009)
- Ruimtelijke Verordening Gelderland (vastgesteld 15 december 2010)
- Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland 2002
- Gelderse Molenverordening (12 januari 1996) en de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening (16 november 2007)
- Structuurvisie Buren 2009 - 2019
- Woonvisie Gemeente Buren 2010 – 2020 (concept)
- Welstandsnota Gemeente Buren 2004

Beleidsstukken die in bovengenoemde nota's zijn vervat en in dit bestemmingsplan worden aangehaald zijn niet nader benoemd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeksrapporten gebruikt:

Rapport / product	Proj.nr.	Doc.nr.	Datum
Verkennd en aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek Het Woud te Ingen	195437	130-141-160-06	140206
Archeologisch onderzoek Het Woud te Ingen – inventariserend veldonderzoek Grontmij Archeologische Rapporten 179	183155	ISSN 1573-5710	241105
Archeologisch onderzoek Het Woud te Ingen (gemeente Buren) - Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. karterende boringen Grontmij Archeologische Rapporten 1024	284091	ISSN 1573-5710	070211
Watertoets en waterparagraaf woningbouwlocatie Het Woud te Ingen	176285	12014386	040706
Notitie Waterparagraaf 'Het Woud' te Ingen, gemeente Buren	284091	99057743/RV/NvK	260111
Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Het Woud te Buren - Wegverkeerslawaaï	284540	I&M-1015598-DA/hh	271109
AKOESTISCH ONDERZOEK Plangebied Het Woud te Ingen: Aannemingsbedrijf J. den Boer BV Aannemers- en timmerbedrijf G.M. van de Waal BV	De Roever	20100439/D03/SB	280111
Natuurtoets Het Woud te Ingen	284091	99058149	070211
Rapport nader onderzoek vleermuizen, huismus en steenmarter	90185	Ekoza	130910

Alle rapporten zijn als separate Bijlage bij deze toelichting gevoegd in de vorm van Gebieds-
toets Ingen Het Woud.