

Toelichting

Bestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4

NL.IMRO.0214.INGCulekampseweg4-BVA1

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Ingen, Culekampseweg 4

NL.IMRO.0214.INGCulekampseweg4-BVA1

Vastgesteld

Gemeente: Buren
Status: Vastgesteld
Datum: 1 oktober 2024
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 22000076



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige situatie en ligging plangebied	4
1.3 Omschrijving plan	5
1.4 Landschappelijke inpassing	6
1.5 Vigerende planologische situatie	7
1.6 Bij het plan behorende stukken	8
1.7 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
3.1 Bedrijven en milieuzonering	16
3.2 Geluid	18
3.3 Bodem	19
3.4 Externe veiligheid	19
3.5 Geur	21
3.6 Ecologie	21
3.7 Verkeer en parkeren	22
3.8 Luchtkwaliteit	22
3.9 Archeologie – en cultuurhistorie	23
3.10 Water	25
3.11 Klimaatadaptatie	28
3.12 M.e.r.	29
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
6. JURIDISCHE PLANOPZET	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Begrenzing plangebied	31
6.3 Opzet van de regels	31
6.4 Verantwoording van de regels	32



BIJLAGEN

- 1 Landschappelijke inpassing
- 2 Bodemonderzoek
- 3 Quickscan flora en fauna
- 4 Onderzoek stikstofdepositie
- 5 Vleermuisonderzoek
- 6 Archeologisch onderzoek
- 7 Digitale watertoets



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

A.C. van Blijderveen Fruit B.V. is voornemens de bestaande bedrijfshal aan de Culekampseweg 4 in Ingen uit te breiden. Het plan voor de uitbreiding van de bedrijfshal past niet binnen de kaders van het ter plaatste vigerende bestemmingsplannen 'Reparatieplan buitengebied 2012' en 'Buitengebied, zesde herziening'. Dit omdat voor de uitbreiding van het bouwvlak geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012'. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Huidige situatie en ligging plangebied

In de huidige situatie is binnen de Culekampseweg 4 in Ingen een fruitteeltbedrijf gevestigd. Op de locatie beschikt het bedrijf over bedrijfsbebouwing, een bedrijfswoning en erfverhardingen ten behoeve van de agrarische activiteiten. Het bedrijf houdt zich bezig met het telen, verpakken en verhandelen van fruit. Het plangebied betreft twee vlakken ten noorden en zuiden van de bestaande bedrijfshal. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Ommeren en Ingen en wordt aan alle zijden begrensd door agrarische percelen. Het gebied voor de ruimtelijke procedure is kadastraal bekend als Gemeente Lienden, Sectie I, nummer 1662. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1: Plangebied geel omlijnd





1.3 Omschrijving plan

Het beoogde plan bestaat uit het uitbreiden van het huidige bouwvlak in noordelijke en zuidelijke richting. In de huidige situatie betreft het bouwvlak een oppervlakte van 10.883 m², met de uitbreiding is beoogd om dit te vergroten naar 15.000 m². In totaliteit betekent dit een uitbreiding van het bouwvlak van 4.117 m².

Binnen de planlocatie is in de huidige situatie geen mogelijkheid tot het uitbreiden van bebouwing, door het ontbreken van nog niet bebouwd bouwvlak. De uitbreiding is beoogd voor een goede bedrijfsvoering op de locatie. De volgende punten zijn relevant voor de beoogde uitbreiding:

- De wens is om de totale productie aan biologische teelt te vergroten. Hierdoor zal de totale productie rond de 2.500.000 kg ruit uitkomen, waarvan 500.000 kg biologisch. Omdat de biologische productie strikt gescheiden dient te worden van de traditionele teelt is het voor de verwerking van het biologische fruit noodzakelijk dat de koelcellen vergroot worden. Daarnaast zullen er aparte machines aangeschaft moeten worden.
- Het fruitteeltmateriaal, waaronder pluktreinen en spuiten, staan in de huidige situatie op een andere locatie opgeslagen. De huidige locatie is onverzekerbaar en dient afgebroken te worden. Het materiaal zal om die reden verplaats worden naar de Culekampseweg 4.
- Door de toenemende specifieke vraag van sorteren worden verpakkingen kleiner waardoor er meer en grotere sorteermachines en bijbehorend opslag nodig zijn.

Als onderdeel van het initiatief is door Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) advies uitgebracht. De SAAB concludeert dat een uitbreiding uit landbouwkundig oogpunt noodzakelijk is.

De volgende afbeelding geeft de locatie van de beoogde uitbreidingen weer.

Afbeelding 2: Beoogde bouwvlakken (globaal geel omlind)





1.4 Landschappelijke inpassing

In het kader van dit bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 1). Op basis daarvan blijkt dat het plangebied alleen vanaf de Culekampseweg en vanaf de Molenstraat waarneembaar is. De woning met traditionele tuin en de kantoren met begeleiding van bomen en gevelbegroeiing aan de voorzijde van het terrein geven een verzorgd aanzicht aan het fruitteeltbedrijf. De fruitbomen zelf zorgen voor een groene inpassing waarin de loodsen bijna verdwijnen. Zeer waardevol is het open gebied tussen de Molenstraat en de Culekampseweg. Het gebied is omgeven door brede sloten met oevervegetatie. In de rand van de sloot aan de Culekampseweg staan enkele beeldbepalende bomen en heesters (moerasedik en meidoorn). Centraal in het open gebied staat een waardevolle notenboom die schaduw biedt voor de schapen. Samen met de aanwezige erven met weelderige tuinen levert deze omgeving een waardevol landschappelijk beeld op met een landelijke sfeer. Voor de zuidelijke (fase 1) en noordelijke uitbereiding (fase 2) wordt de volgende landschappelijk inpassing voorzien:

Afbeelding 2: Landschappelijke inpassing





1.5 Vigerende planologische situatie

De vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn 'Reparatieplan buitengebied 2012' dat is vastgesteld op 21 januari 2014, 'Buitengebied, zesde herziening' welke is vastgesteld op 28 juni 2016 en 'Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023' welke is vastgesteld op 20 juni 2023. In de onderstaande opsomming zijn de bestemmingen en functieaanduidingen, ter plaatse van het plangebied, weergegeven per bestemmingsplan:

Reparatieplan buitengebied 2012:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied
- Dubbelbestemming: Waarde - Cultuurhistorie
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologisch onderzoekgebied - 2
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch – teeltvrije zones

Buitengebied, zesde herziening:

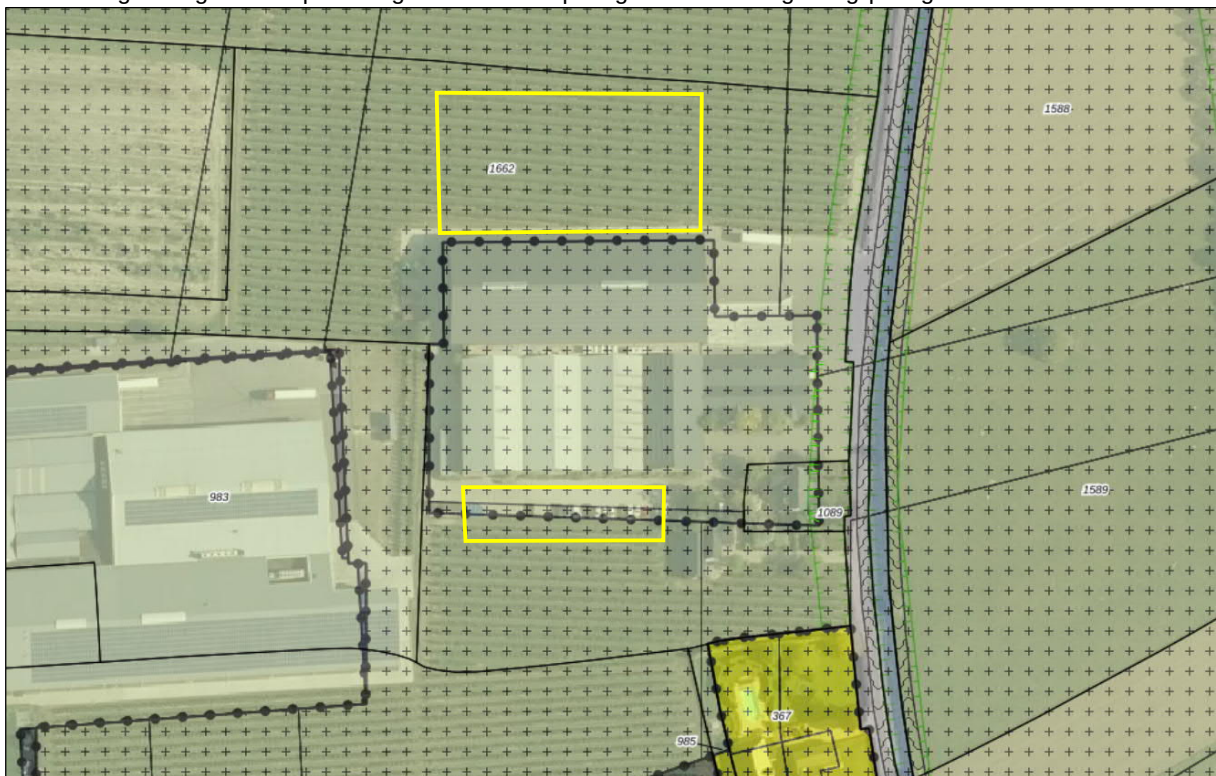
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied
- Dubbelbestemming: Waarde - Cultuurhistorie

Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1

Het noordelijke vlak van het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' en het zuidelijke vlak van het plangebied is gelegen binnen zowel bestemmingsplan 'Reparatieplan buitengebied 2012' als bestemmingsplan 'Buitengebied, zesde herziening'. In de onderstaande afbeelding is de vigerende planologische situatie ter plaatse van het plangebied te zien.

Afbeelding 3: Vigerende planologische situatie plangebied en omgeving plangebied





In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de uitbreiding van het bouwvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid is wel opgenomen in het voormalig geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' vastgesteld op 29 september 2009. De gemeente heeft aangegeven dat op basis van dat bestemmingsplan het bouwvlak een maximaal oppervlak mag hebben van 1,5 hectare (artikel 62 wijzigingsbevoegdheid). In de huidige situatie heeft het bouwvlak een oppervlak van 10.883 m².

1.6 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond, waarop in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid volgt. In hoofdstuk 6 staat de juridische opzet beschreven.



2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

De nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen ook het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet, waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro, zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van deze toelichting is in artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”



Toetsing plan

Met de uitbreiding van het bouwvlak kan er aanvullend voorzien worden in een bedrijfshal van circa 4.000 m². Met dit aantal vierkante meters is er sprake van een nieuw beslag op de ruimte en daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte, omdat er vanuit de markt vraag is naar grote partijen fruit en vanuit een gezonde bedrijfsvoering de noodzaak bestaat tot ruimere opslagvoorzieningen. De uitbreiding voorziet voor de initiatiefnemer in een behoefte van een efficiëntere bedrijfsvoering. Verder wordt gewezen naar het Fruitpact van de gemeente Buren, waarin gestreefd wordt de concurrentiepositie van het fruitcluster te versterken. De voorgenoemen uitbreiding past binnen dit regionale pact.

De beoogde uitbreiding is voorzien aan de zuid- en noordzijde van de bestaande bedrijfshallen. De uitbreiding is daarmee niet voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied maar binnen het landelijk gebied. De uitbreiding is de meest geschikte locatie om de beoogde uitbreiding te realiseren. De locatie sluit aan op de bestaande bedrijfsbebouwing. Om die reden kan de uitbreiding fysiek en organisatorisch aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Een gezonde toekomst voor het bedrijf en daarmee het gebruik van de locatie worden hiermee gegarandeerd.

Verplaatsing van het gehele bedrijf of het realiseren van een extra opslaglocatie op een alternatieve locatie (binnen bestaand stedelijk gebied) is inefficiënt, gezien de extra transportbewegingen die dat met zich mee zou brengen ongewenst, en het zou dusdanige investeringen vergen dat het een gezonde bedrijfsvoering in de weg staat. Daarbij is sprake van een agrarisch gerelateerde functie, waarvan het wenselijk is dat het bedrijf nabij de boomgaarden gevestigd is. In de omgeving van het plangebied bevinden zich al diverse bedrijfshallen van andere bedrijven. Op basis van voorgaande wordt de uitbreiding van het bouwvlak als passend en logisch beschouwd.

Conclusie rijksbeleid

Er is bij het plan geen sprake van de in de NOVI opgenomen rijksbelangen, het plan kan daardoor verder decentraal worden afgehandeld. Door de uitbreiding van het bouwvlak binnen een agrarische bestemming is de ladder voor duurzame verstedelijking relevant. Op basis van de Laddertoets blijkt dat het rijksbeleid geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan vormt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. In de Omgevingsvisie is als doel benoemd: gezond, veilig, schoon en welvarend. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer
- circulaire economie: sluiten van kringlopen
- biodiversiteit: werken met de natuur
- vestigingsklimaat: Een krachtige duurzame topregio!
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de visie is onder meer aangegeven dat de provincie streeft naar aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Het streven is onder andere het benutten van bestaande bebouwde omgeving en het aardgasvrij aanleggen van alle nieuwbouw.

Toetsing

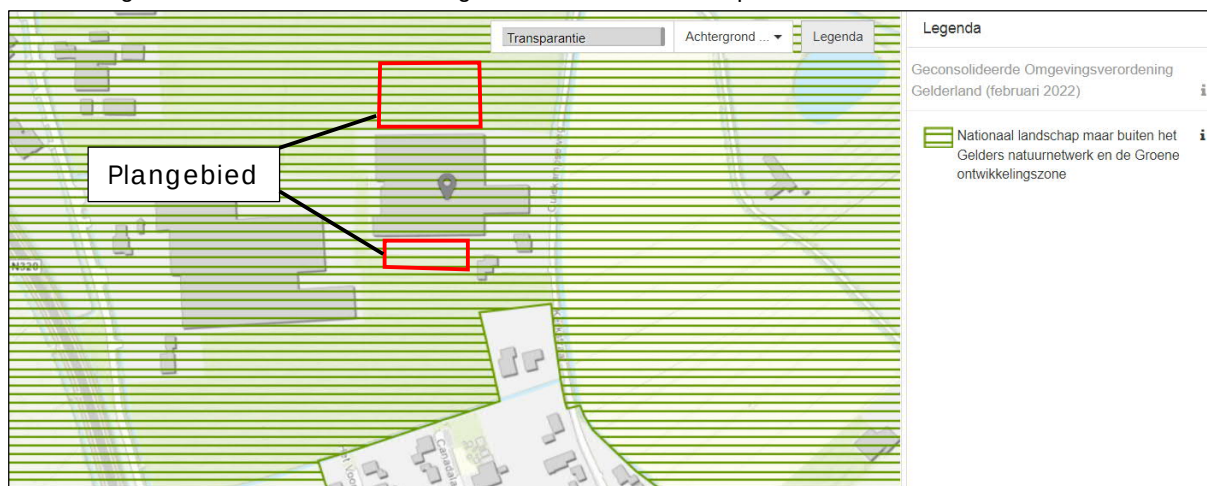
Met de beoogde uitbreiding van het bouwvlak worden de agrarische werkzaamheden ter plaatse uitgebreid. Met deze uitbreiding versterkt het bedrijf zich in de regio en zorgt het voor een economische impuls. Op basis hiervan is de ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op basis van de themakaarten behorende bij de verordening zijn de volgende aanduidingen van toepassing binnen het plangebied: artikel 2.17 (eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf), artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied), artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap) en artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden).

Afbeelding 4: Themakaart 'ontwikkeling in Nationaal landschap'



Toetsing

Artikel 2.17 (eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf) heeft geen connectie met het beoogde plan. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Artikelen 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied) en 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden) hebben te maken met intrekgebieden. Het plangebied bevindt zich binnen een dergelijk intrekgebied. Dit heeft tot gevolg dat er geen fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) mag worden gewonnen in deze intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. Hier is met het beoogde plan geen sprake van.

Hiernaast is artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap) van toepassing. Afbeelding 4 geeft de bijbehorende themakaart weer. Te zien is dat het plangebied valt binnen het Nationaal landschap, maar buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene



ontwikkelingszone. Wanneer een initiatief binnen het Nationaal landschap valt, is het van belang dat geen kernkwaliteiten worden aangetast. Het plangebied ligt binnen landschap Rivierenland en in deelgebied Lienden. De kernkwaliteiten binnen dit deelgebied zijn voornamelijk gericht op het behoud van het karakter van de omgeving en de dorpskernen. Met de beoogde uitbreiding van de bouwvlakken is het initiatief niet in strijd met de kernkwaliteiten van het deelgebied.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het beoogde plan.

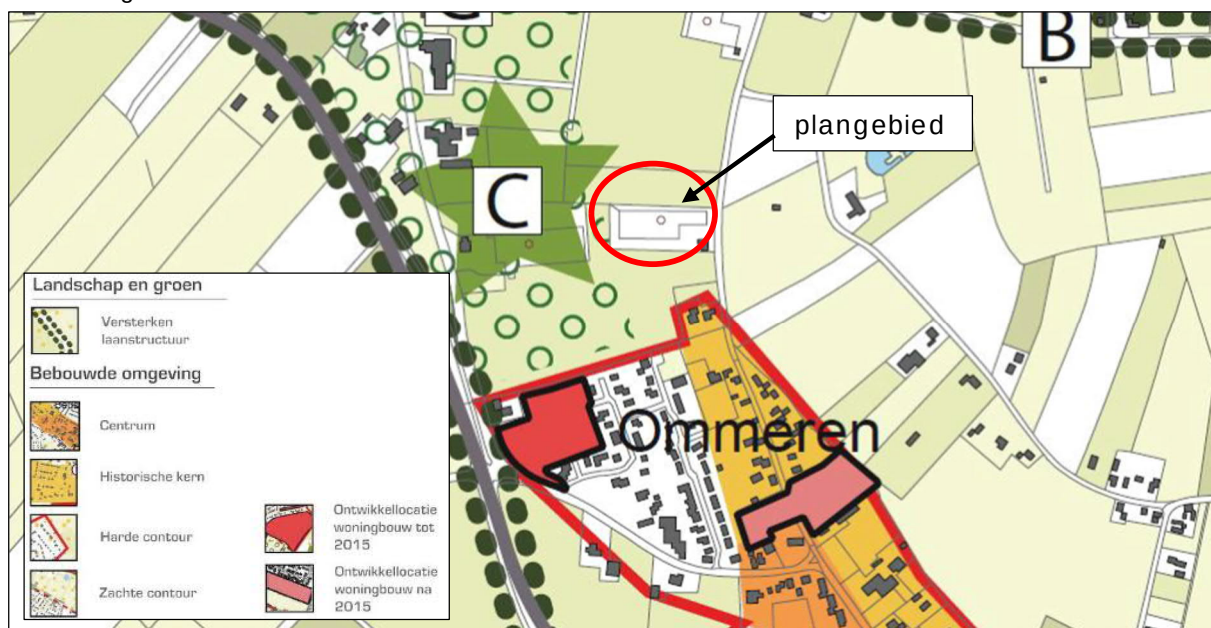
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009-2019

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

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

Afbeelding 5: Uitsnede kaart Structuurvisie





De planlocatie is gelegen op een oeverwal. Op de oeverwallen en stroomruggen wordt gestreefd naar een verdere ontwikkeling van het grondgebonden landbouwkundig gebruik, in samenhang met behoud, herstel en ontwikkeling van de specifieke landschappelijke, cultuur-historische en natuurwaarden, welke de besloten kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen en stroomruggen ondersteunen. Het behoud van hoogstamfruitgaarden wordt gestimuleerd evenals nieuwe ontwikkeling hiervan.

Toetsing

De voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak is noodzakelijk voor het voortbestaan van de agrarische activiteiten op de locatie. Wegens aansluiting aan bestaande bouwvlakken zal mogelijke bebouwing passend zijn binnen het perceel. De aanwezigheid van bestaande boomgaarden voorzien hierbij in de landschappelijke inpassing. Er worden geen waardevolle kenmerken aangetast.

Structuurvisie Landschapsonwikkelingsplan

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

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

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

Vervolgens is de visie nader uitgewerkt en per onderscheiden deelgebied binnen de vier verschillende landschappen geconcretiseerd. De planlocatie maakt onderdeel uit van het Lienden's Lommerrijk rivierenlandschap, deelgebied 'de stroomruggen met hun dorpen en lommerrijke linten'. Hier bepalen de fruit- en bometeelt en de daartussen gelegen erven het beeld van het landschap, die het gebied een besloten karakter geven. Het gebied kent een traditie van rijke en veelsoortige boombeplantingen op de omhaagde erven.



Toetsing

De voorgenomen uitbreiding vindt zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing plaats, waarbij als gevolg van de aanwezigheid van bestaande boomgaarden reeds wordt voorzien in een gedegen landschappelijke inpassing. De uitbreiding past in het agrarisch beeld van het landschap. Er worden geen waardevolle landschapskenmerken aangetast.

Omgevingsvisie gemeente Buren

Samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties is binnen de gemeente Buren gewerkt aan de gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie bevat thema's die iedereen in de gemeente aangaat, zoals wonen, bedrijvigheid, natuur, landschap, water, energieproductie en milieu.

De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Het behandelt diverse maatschappelijke vraagstukken en schetst de koers voor de toekomst. Om in de toekomst nog steeds een prettige leefomgeving te behouden in het typerende rivierenlandschap zijn de volgende vijf speerpunten uitgewerkt.

Evenwichtige groei

Voor de komende jaren ligt een grote woningbouwopgave op de loer. Tegelijk is er een verandering van de bevolkingssamenstelling met meer vergrijzing. Dit vraagt om het verzorgen van aanbod van woningen waarbij een goede mix van de doelgroepen plaatsvindt. Hierdoor zorgen inwoners samen voor zelfredzaamheid en/of samenredzaamheid. Ook dient de gemeente geleidelijk te groeien waarbij behoud van kenmerkende ruimtelijke structuren, met betrekking op identiteit van de gemeente en historie, centraal staat. Binnen dit thema zijn ook ruimte voor bedrijvigheid, ondernemerschap en eigen initiatief van belang.

Gezonde en veilige leefomgeving

De gemeente zet in op een gezonde leefomgeving om gezondheidsklachten te verminderen, de gezondheidszorg binnen onze gemeente goed te houden, de groeiende groep ouderen langer in een goede gezondheid te laten leven en in te spelen op veranderingen in het klimaat.

Sterke voorzieningen

Voor sterke voorzieningen wordt ingezet op een goed aanbod voor de lange termijn. Ook wordt hier ingespeeld op de veranderende samenstelling van de bevolking en de veranderende wensen in de samenleving. Het zorgen voor een minimaal aanbod per kern komt de sociale cohesie ten goede en verbindt inwoners met elkaar.

Naar een multifunctioneel buitengebied

De diversiteit aan inwoners, ondernemers, de veranderingen in de agrarische sector (met vrijkomende agrarische erven), maar ook ontwikkelingen rondom de (afnemende) biodiversiteit en klimaatverandering vragen om een integrale benadering. Zo zijn er nieuwe ruimtevragen en komen locaties vrij die nuttig ingevuld kunnen worden. Er is een buitengebied nodig waar functies rekening met elkaar houden of elkaar versterken. Natuur, wonen, water en energie kunnen gecombineerd worden om een multifunctioneel buitengebied te creëren.

Ruimte voor onze kernkwaliteiten en activiteiten

Binnen het multifunctionele buitengebied worden delen ingericht voor de kwaliteiten en activiteiten die horen bij de identiteit van de gemeente. Zo heeft de gemeente Buren veel goede grond voor agrarische activiteiten en geeft de landbouw karakter aan het buitengebied. Daarnaast zijn bij de aanwezige natuur mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatie.



Toetsing

Met de uitbreiding van de bedrijfshal wordt ingezet op de vergroting van de landbouwactiviteiten op de locatie, en zo de vergroting van één van de kernkwaliteiten van de gemeente Buren. Er wordt verder geen nieuwe functie gerealiseerd met het initiatief, slechts de uitbreiding van een bestaande functie, waardoor het initiatief weinig tot geen invloed heeft op de overige speerpunten van de Omgevingsvisie van de gemeente Buren.

Conclusie gemeentelijk beleid

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



3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van bedrijfsactiviteiten dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten voor milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen te worden gerealiseerd:

- het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en veiligheid.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en is er weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype ‘rustig buitengebied’ betreft een gebied waar eveneens weinig verstoringen zijn. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij ‘gemengd gebied’ met één stap verlaagd worden.

Tabel 1: Richtafstanden VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”, editie 2009

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



Onderzoek

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamd “rustig buitengebied”. De uitbreiding van het bouwvlak gaat gepaard met een uitbreiding van de bestaande bedrijfshal en de mogelijkheid voor de realisatie van bebouwing ten behoeve van de agrarische activiteiten van het fruitteeltbedrijf binnen het perceel. Tabel 2 geeft de bijbehorende SBI code en omschrijving van het bedrijf weer.

Tabel 2: Uitgangspunten van de voorgenomen activiteiten

SBI-2008 code		Omschrijving	Milieucategorie	VNG richtafstand in meters
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	Geur: 10 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10

De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 65 meter afstand. Deze afstand is zodanig dat er geen nadeel wordt ondervonden van de uitbreiding van het fruitteeltbedrijf.

Afbeelding 6: Afstand plangebied tot woning



Spuitzone

In de beoogde situatie wordt de bestaande agrarische bestemming uitsluitend gewijzigd door het opnemen van een bouwvlak binnen de bestemming. Door het opnemen van het bouwvlak kan voorzien worden in de beoogde toekomstige uitbreiding van het bestaande pand. De uitbreiding is gewenst om de totale productie van de biologische teelt te vergroten. Hiervoor is het nodig om grotere sorteermachines te plaatsen en materiaal op te slaan. Omdat er in de huidige situatie ook mensen werkzaam zijn in de boomgaard, wijzigt de spuitgevoeligheid in de beoogde situatie niet.



Op basis van jurisprudentie en wetgeving is bedrijfsbebouwing waar geen sprake is van een langdurig menselijk verblijf geen gevoelige functie. In onderhavige situatie is er geen sprake van een langdurig menselijk verblijf binnen de beoogde bebouwing. Zoals hiervoor genoemd wordt de bebouwing uitsluitend gebruikt voor opslag en sorteermachines. Hierbij zijn kortstondig mensen aanwezig in de bebouwing. Verder geldt dat de beoogde uitbreiding direct grenst aan boomgaarden (kadastraal perceel 1662) die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Binnen de 50 meter afstand bevinden zich ook boomgaarden van derden, echter de boomgaarden van de initiatiefnemer bevinden zich tussen de beoogde bedrijfsbebouwing en de boomgaarden van derden. De boomgaard van de initiatiefnemer vormt daarmee eveneens een buffer en verkleint de kans op eventuele drift in het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied, omdat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving op een grotere afstand dan de geldende richtafstand liggen. Doordat de gevoeligheid van de locatie niet wijzigt en de boomgaarden in de direct omgeving in eigendom zijn van de initiatiefnemer, vormt het aspect spuitzone geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Eveneens wordt de bedrijfsvoering in de omgeving niet belemmerd.

3.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid, veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen, geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB;
- spoorwegverkeer 55 dB;
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A).

Onderzoek

Een bedrijfshal is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Derhalve hoeft er geen nadere toets plaats te vinden en voldoet het plan aan de geldende norm. Aangezien er als gevolg van deze uitbreiding geen significante extra geluid producerende activiteiten bij het bedrijf plaatsvinden, neemt het geluid naar de omgeving naar verwachting niet significant toe. Uit de milieuzonering (zie paragraaf hiervoor) blijkt dat er ook ruimschoots aan de richtafstand voldaan wordt. Dit betekent dat dit onderdeel niet in de weg staat voor de totstandkoming van de omgevingsvergunning.

Conclusie

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



3.3 Bodem

Bij bodem wordt onderscheid gemaakt in de fysische en de chemische bodemkwaliteit. De fysische bodemkwaliteit heeft betrekking op de opbouw en samenstelling van de bodem. Denk hierbij aan draagkracht en in de bodem aanwezige voorwerpen, zoals archeologische vondsten. Dit deeladvies gaat in op de chemische en fysische bodemkwaliteit, waarbij mogelijke verontreinigingen centraal staan.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieronder valt onderzoek naar de bodemgesteldheid van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend onderzoek uitgevoerd op welke deel uitmaakt van de bijlagen. Hieruit volgde dat bij één van de boringen een matig verhoogd gehalte DDE is aangetroffen in de bovengrond, nader onderzoek was benodigd naar de aard en de omvang van de verontreiniging.

Uit het nadere onderzoek, uitgevoerd op 8 juli 2021 en eveneens onderdeel van de bijlagen, blijkt dat circa 5 m³ grond matig verontreinigd is met DDE. De vrijkomende grond dient afgevoerd te worden naar een reiniger. Er is verder geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. De bodem hoeft hierdoor niet met spoed te worden gesaneerd. Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij de verontreinigde spot dient er een plan ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Aan de hand van het plan kan de verontreiniging verwijderd worden. Het voorgenoemde bodemonderzoek ligt ten tijde van de terinzage van dit bestemmingsplan ter advies voor bij de Omgevingsdienst. Indien dat nodig is wordt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit na sanering geen belemmering vormt voor de realisatie van het initiatief.

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen en is onderverdeeld in:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein;
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen);
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) legt veiligheidsnormen op aan transport van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.



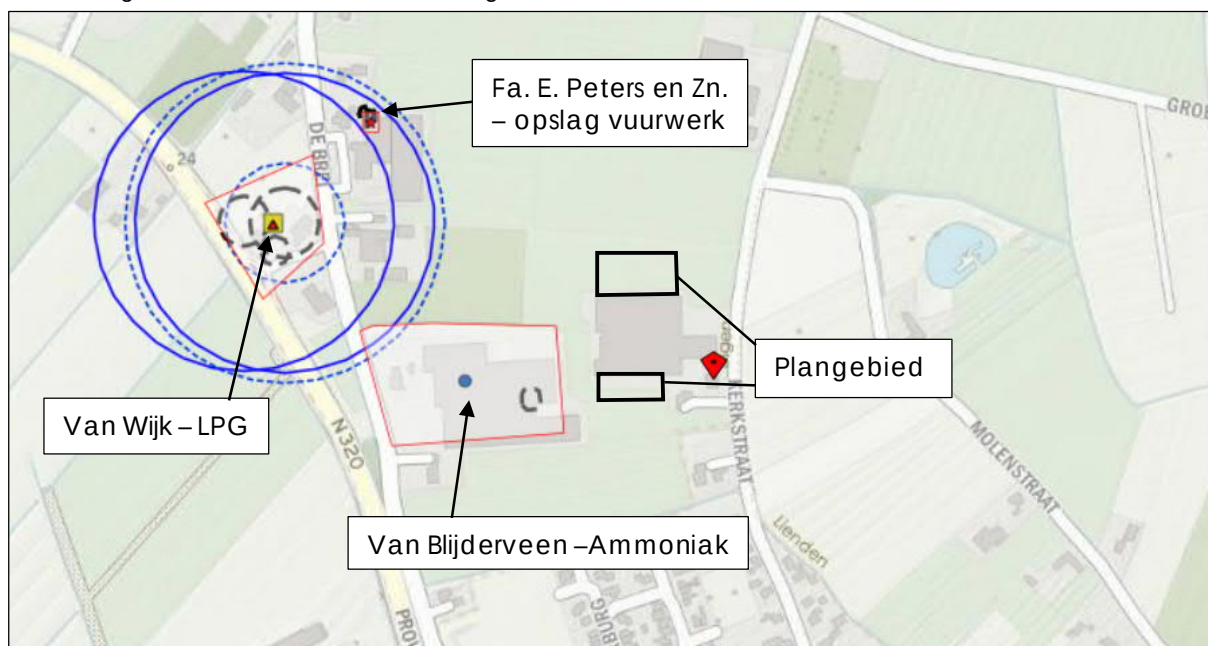
Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt in het Plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht.

Onderzoek

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn geïnventariseerd op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid. In navolgende afbeelding is te zien hoe dit zich vertaalt naar het plangebied.

Afbeelding 7: Risicobronnen externe veiligheid



Uit de inventarisatie bleek, dat er in de nabije gelegenheid van het plangebied zich geen risicobronnen bevinden onder het Bevb en Bevt. Wel liggen er enkele inrichtingen in de nabijheid van het plangebied. Deze bedrijven onder het Bevi zijn weergegeven in de bovenstaande afbeelding. De risicocontouren zijn aangegeven wegens de aanwezigheid van LPG en Ammoniak en de opslag van vuurwerk. Zoals te zien is reiken deze risicocontouren niet tot in het plangebied.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit initiatief.

3.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die tussen veebedrijven en geurgevoelige functies en objecten moeten worden aangehouden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieu hygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Onderzoek

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf ten behoeve van opslag en erfverhardingen. Er is geen sprake van het toevoegen of wijzigen van een geurgevoelig object.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.6 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op 20 april 2021 dat als bijlage van deze toelichting onderdeel uitmaakt van het plan. Het volgende kan worden geconcludeerd uit dit onderzoek:

Beschermde natuurgebieden

Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied ligt niet in het GNN. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

Natura 2000

Door de beperkte afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied "Rijntakken" zijn negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten. Derhalve is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd welke deel uitmaakt van de bijlagen. In het onderzoek is de aanleg- en gebruiksfase beschouwd en is uitgegaan van worstcase uitgangspunten. Uit de AERIUS-berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Beschermde flora en fauna

Voor flora en fauna geldt dat de bomen en struiken in het plangebied door algemene broedvogels kunnen worden gebruikt als nestgelegenheid. Het snoeien en kappen van bomen dient te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels en wanneer geen broedgeval aan-



wezig is. Aan de zuidkant van de bedrijfshal is in de dakgoot een nest aangetroffen. Geadviseerd wordt om werkzaamheden nabij het nest uit te voeren wanneer het nest niet in gebruik is door broedvogels.

Naar aanleiding van de QuickScan zijn mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen aan de zuidkant van de bedrijfshal, derhalve is nader onderzoek uitgevoerd. Uit het vleermuisonderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. Wel dienen werkzaamheden overdag te worden uitgevoerd ter voorkoming van een negatief effect op foeragerende vleermuizen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

3.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Culekampseweg, deze situatie blijft in de toekomst hetzelfde. Het werkelijke aantal verkeersbewegingen zal niet sterk toenemen wegens de uitbreiding van het bouwvlak omdat de uitbreiding uitsluitend beoogd is voor opslag en sorteer machines. Daarbij zal bestaand materieel van een andere locatie verplaatst worden naar het plangebied. Als gevolg van het plan zal de verkeersstructuur niet worden gewijzigd. Het plan leidt niet tot een gewijzigde situatie in het kader van afhandeling van verkeer.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat het nieuwe bouwvlak voldoende ruimte biedt voor parkeren van voertuigen en het manoeuvreren van vrachtwagens, trekkers en opleggers op eigen terrein. Wegens de in de praktijk geringe stijging van het aantal verkeersbewegingen neemt de toekomstige behoefte aan parkeren niet tot nauwelijks toe.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit plan.

3.8 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekenende Mate

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bedrijfshal en de mogelijkheid voor de realisatie van nieuwe bebouwing op het noordelijke bouwvlak. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kengetallen van het CROW op basis van 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan is op basis van de CROW kengetallen 235 (weekdag-gemiddelde) waarvan 8% vrachtverkeer. In werkelijkheid zal dit aantal vele malen lager uitkomen doordat de loods uitsluitend is voorzien voor opslag en sorteren. Voor het aspect luchtkwaliteit is volledigheidshalve wel uitgegaan van de kengetallen van het CROW. In afbeelding 8 is te zien wat het effect is van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. De realisatie van het initiatief is niet in betekenende mate.

Afbeelding 8: NIBM tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		235
Aandeel vrachtverkeer		8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,33
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is Niet In Betekende Mate conform het Besluit NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Archeologie – en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was, dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

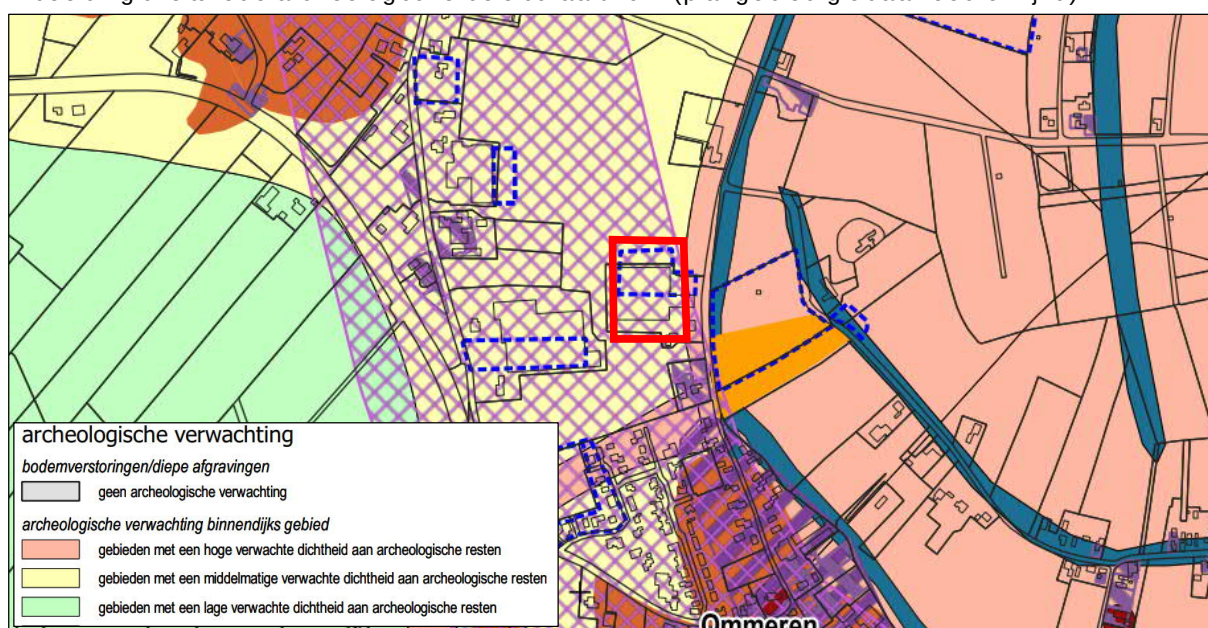
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.



Archeologie

Het plangebied kent een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologie, tevens is binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologisch onderzoeksgebied – 2' opgenomen. Hierdoor is binnen het plangebied een kans op het aantreffen van archeologische waarden. Daarnaast heeft het plangebied binnen het Paraplubestemmingsplan archeologie Gemeente Buren 2023 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1'. Op de archeologische beleidskaart gemeente Buren 2022 is het plangebied aangeduid als gebied met een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten. Verder staat het gebied bekend als zoekgebied voor Romeinse Limes.

Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart 2022 (plangebied globaal rood omlijnd)



Ten behoeve van het plan is, in het kader van archeologie, in april en mei 2021 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met een booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt deel uit van de bijlagen.

Uit het onderzoek zijn geen relevante archeologische indicatoren naar voren gekomen. Op grond van de resultaten dient de archeologische verwachting voor de periode Romeinse tijd alsook de Vroege en Late Middeleeuwen van middelhoog naar laag te worden bijgesteld. De lage verwachting voor de Nieuwe tijd dient te worden gehandhaafd. Over de verwachting ten aanzien van resten uit de periode vóór de Romeinse tijd kunnen geen uitspraken gedaan worden. Indien aanwezig zullen deze zich beneden de maximale boordiepte bevinden.

Het advies is om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wegens de mogelijkheid van onverwacht archeologische vondsten tijdens grondwerkzaamheden wordt de uitvoerder van de grondwerkzaamheden gewezen op de plicht om zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Buren.

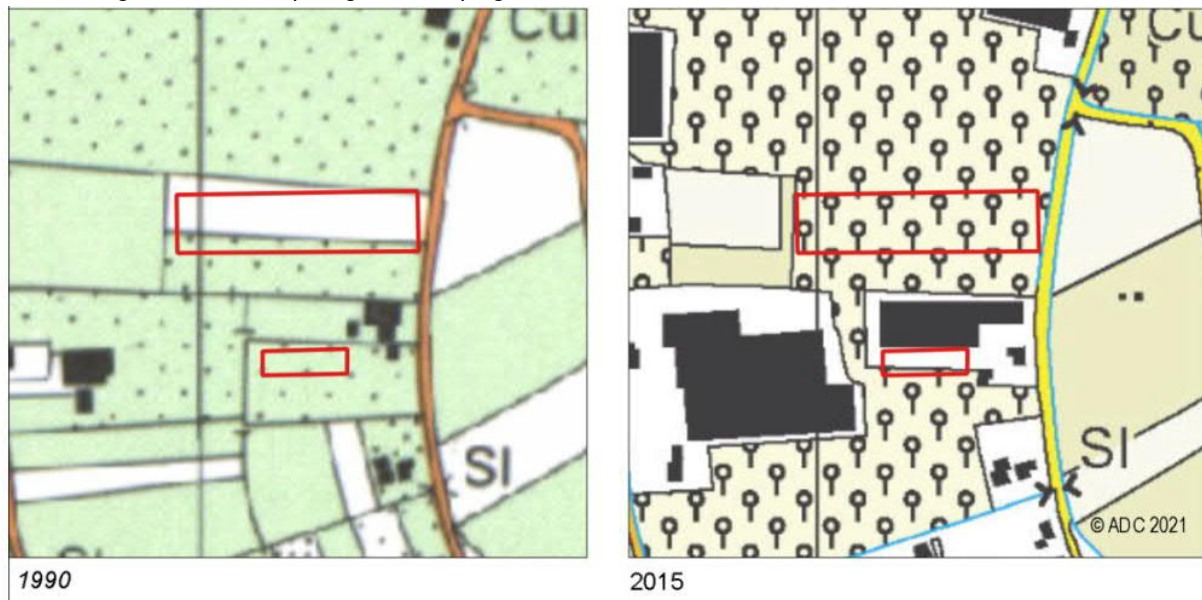


Cultuurhistorie

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Toch is er ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak geen cultuurhistorisch object aanwezig. De uitbreiding bevindt zich ter plekke van een fruitboomgaard.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied gedurende de afgelopen 200 jaar, met een onderbreking aan het einde van de negentiende eeuw, altijd in gebruik is geweest als boomgaard en dat het op enige afstand van de weg lag. Het plangebied ligt van oudsher ten noorden van het hoevecomplex aan de Culekampseweg 4. Dit hoevecomplex is aan het einde van de twintigste eeuw gesloopt om plaats te maken voor een grote fruithal, zoals te zien is in afbeelding 10. Als gevolg van de sloop van het hoevecomplex in de 20^e eeuw zijn de cultuurhistorische structuren reeds verloren gegaan.

Afbeelding 10: Uitsnede plangebied topografische kaarten 20^e en 21^e eeuw



Hiernaast heeft in de omgeving het landschap ook cultuurhistorische waarden, deze hangen samen met het oeverwallen landschap. De realisatie van het plan zal echter geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische landschappelijke waarden van het oeverwallen landschap. De waarden worden namelijk in stand gehouden met de beoogde landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het aspect archeologie- en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.10 Water

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces



te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Vervolgens komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd.

De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies verbeteren; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn en er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan(NWP) 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027 met een vooruitblik tot 2050.

Het Rijk speelt proactief in op klimaatverandering. Doel is het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en gezond ecosysteem, als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid is integraal van opzet door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het Rijk initieert zelf en werkt samen met andere partijen en stimuleert en informeert om de beleidsdoelen te bereiken.

Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Rivierenland geeft de koers aan die het waterschap de komende jaren gaat varen. Voor waterkeringen, landelijk gebied, stedelijk gebied en waterketen zijn er programma's opgesteld.

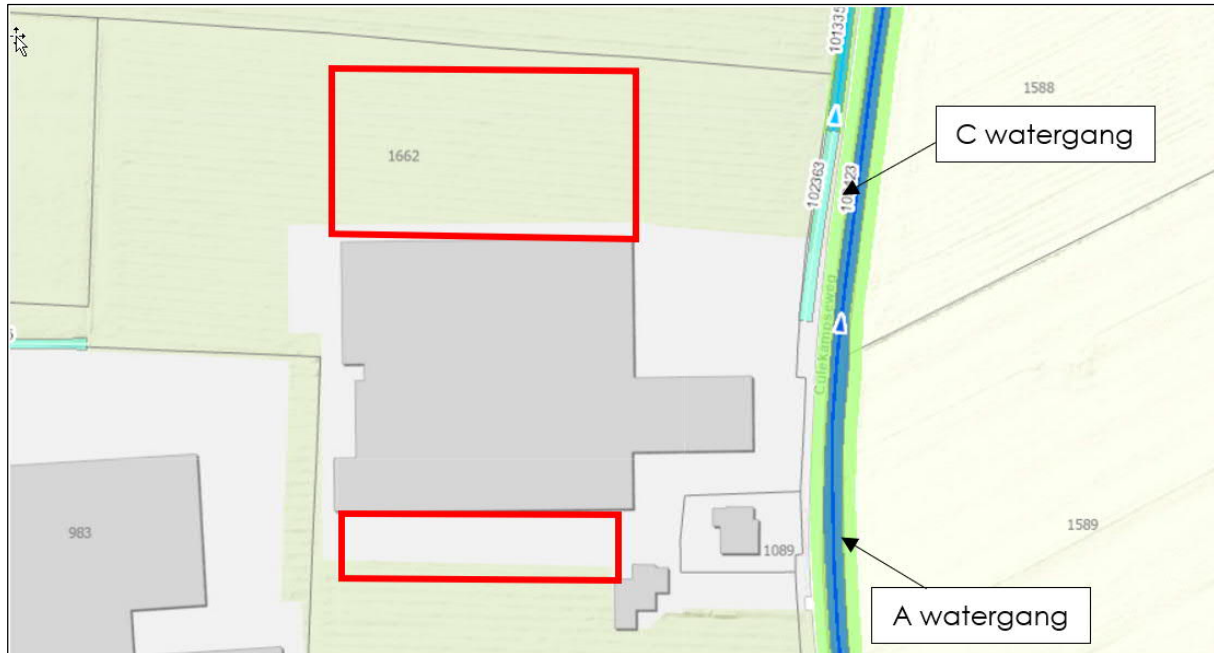
Watertoets

Oppervlaktewater



Het plangebied ligt in de huidige- en toekomstige situatie niet binnen beschermingszones van een watergang. Wel zijn ten oosten van het plangebied een C en een A watergang aanwezig zoals te zien is in de onderstaande afbeelding. Deze watergangen reiken niet tot aan de grens van het plangebied.

Afbeelding 11: Legger Waterschap Rivierenland (bouwvlakken globaal weergegeven)



Riolering

Voor de riolering wordt gebruikt gemaakt van het bestaande stelsel.

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel onverhard wegens de aanwezigheid van een fruitboomgaard. In de nieuwe situatie zal het bouwvlak volledig verhard worden door erfverharding en bebouwing, dit komt neer op 4.117 m² extra verhard oppervlak.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dan dat de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een (mogelijke) toename in verhard oppervlakte van circa 4.000 m² en is derhalve, conform het beleid van het waterschap, compensatieplichtig in het kader van waterberging. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ compensatie per ha verharding worden gebruikt (bij een bui T=10+ 10%), mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Daarnaast bedraagt de maximaal toelaatbare peilstijging bij een bui T=10+10% 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha.



De minimale omvang van de infiltratie- cq. bergingsvoorziening dient op basis hiervan minimaal 180 m³ te bedragen. Voor realisering van een dergelijke voorziening biedt het plangebied voldoende ruimte.

Het waterschap hecht groot belang aan het instandhouden van en compenseren in open water. Waterberging in kunstmatige bergingsvoorzieningen wordt in principe niet toegestaan. Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie.

Voor realisering van een dergelijke voorziening middels bodeminfiltratie en/of afvoer via een watergang biedt het plangebied voldoende ruimte. De nadere uitwerking en afstemming van de waterbeginsvoorziening volgt bij de uiteindelijk aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. De uitwerking is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingplan.

Digitale watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Uit de toets blijkt dat een normale procedure benodigd is. Onderdeel hiervan is afstemming van het plan met het Waterschap.

Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in de bijlagen.

3.11 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering is er in Nederland meer kans op hevige regen, droogte, hitte en storm. Dit is ook op bedrijventerreinen en locaties met functietoekenning bedrijf merkbaar. Denk aan schade door instromend regenwater, onbegaanbare wegen, bloedhete parkeerplaatsen of machines die oververhit raken. Aanpassingen aan bedrijven en bedrijventerreinen zijn noodzakelijk om schade en overlast te verminderen. Goede oplossingen zorgen bijvoorbeeld voor het verlagen van te hoge temperaturen voor mensen, machines en producten. Zo kan de productie ook bij hitte doorgaan. Ook het gebruik van lichte kleuren bij daken, gebouwen en verhardingen, het toepassen van slimme hoogteverschillen en het opvangen van water dragen bij aan de klimaatbestendigheid van bedrijven en bedrijventerreinen.

Kernbegrippen in het kader van klimaat zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit gebeurt door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken van materialen uit vernieuwbare bronnen. Adaptatie is het aanpassen aan de zich wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprij. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag, meervoudig gebruik van de bodem.

Onderzoek

Klimaatadaptatie is voor het voorliggende plan eveneens een belangrijk onderwerp, zoals bij ieder gebied waar verharding wordt toegevoegd. Hiernaast ligt het beoogde plan binnen Nationaal landschap, zoals genoemd in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland, waardoor extra aandacht voor natuur en klimaatadaptatie van belang is. Wegens de toevoeging aan verharding dient er compensatie plaats te vinden. De exacte invulling van



deze compensatie is ten tijde van het voorliggende ontwerp nog niet duidelijk. Wel zal middels het vastleggen van een voorwaardelijke verplichting, de verplichting tot realisatie van watercompensatie geborgd worden. De watercompensatie zal onderdelen bevatten welke eveneens relevant zijn voor klimaatadaptatie.

Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie vormt, met inachtneming van het bovenstaande, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.12 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een plan mer-plicht, project mer-plicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Onderzoek

De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied gaan om de uitbreiding van een aan het buitengebied gebonden, agrarisch bedrijf. Hierdoor is geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De beoogde activiteiten zijn niet genoemd in de C-lijst en/of D-lijst van het Besluit m.e.r. en een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

Conclusie

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



4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.



6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Begrenzing plangebied

In de opgenomen verbeelding is uitgegaan van perceel 1662. Zodoende is deze ook hierop begrensd.

6.3 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken, die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal, als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)



Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling (Artikel 6)

In dit artikel wordt de anti-dubbeltelregeling beschreven. Deze regel voorkomt dubbele beoordeling van bouwplannen.

- Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels bevatten additionele regels voor het realiseren van bouwwerken.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht (Artikel 10)

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

- Slotregel (Artikel 11)

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.4 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.